



मध्यप्रदेश राजपत्र

(असाधारण)

प्राधिकार से प्रकाशित

क्रमांक 111]

भोपाल, सोमवार, दिनांक 14 मार्च 2016—फाल्गुन 24, शक 1937

वाणिज्य, उद्योग और रोजगार विभाग
मंत्रालय, वल्लभ भवन, भोपाल
भोपाल, दिनांक 11 मार्च 2016

क्र. एफ 16-18-2015-बी-ग्यारह.—मध्यप्रदेश निवेश क्षेत्र विकास और प्रबंध अधिनियम, 2013 (क्रमांक 24 सन् 2013) की धारा 33 की उपधारा (1) द्वारा प्रदत्त शक्तियों को प्रयोग में लाते हुए, राज्य सरकार, एतद्वारा निम्नलिखित नियम बनाती है, अर्थात् :—

नियम
अध्याय-एक
प्रारम्भिक

1. **संक्षिप्त नाम.**—(1) इन नियमों का संक्षिप्त नाम मध्यप्रदेश निवेश क्षेत्र विकास और प्रबंध नियम, 2016 है.
(2) ये नियम, इनके राजपत्र में प्रकाशन की तारीख से प्रवृत्त होंगे.
2. **परिभाषाएं.**—इन नियमों में; जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो,—
 - (1) “अधिनियम” से अभिप्रेत है, मध्यप्रदेश निवेश क्षेत्र विकास और प्रबंध अधिनियम, 2013 (क्रमांक 24 सन् 2013);
 - (2) “एजेन्सी” से अभिप्रेत है, प्रचलित विधि के अधीन गठित अथवा पंजीकृत कोई निगमित निकाय या विशेष प्रयोजन वाहक (एस. पी. वी.) या कोई संगठन जिसे निवेश क्षेत्र के विकास और प्रबंध तथा स्वयं के नाम से भूमि/संपत्ति के अर्जन, धारण एवं निपटान तथा अनुबंध के प्रयोजन से राज्य सरकार द्वारा प्राधिकृत किया जाए;
 - (3) “अतिरिक्त उपयोग” से अभिप्रेत है, परिसर का कोई ऐसा उपयोग जो कि मूल उपयोग के अधीन हो तथा प्रचलित तौर पर मूल उपयोग के आनुषंगिक हो;

- (4) "परिवर्तन" से अभिप्रेत है, एक अधिभोग (आक्यूपैन्सी) से दूसरे अधिभोग (आक्यूपैन्सी) में परिवर्तन अथवा कोई संरचनात्मक परिवर्तन जैसे कि क्षेत्रफल या ऊंचाई में कोई वृद्धि अथवा किसी भवन के किसी भाग का हटाया जाना अथवा संरचना में कोई परिवर्तन जैसे कि किसी दीवार, विभाजक, कॉलम, बीम, कड़ी, फर्श या अन्य अवलम्ब का निर्माण करना या काटना या हटाना अथवा प्रवेश या निर्गम के किन्ही मार्गों में परिवर्तन या उन्हें बंद करना अथवा जुड़नार (फिक्सचर) या उपस्करों में कोई परिवर्तन;
- (5) "अपील प्राधिकारी" से अभिप्रेत है, मध्यप्रदेश ट्रेड एण्ड इनवेस्टमेंट फैसिलिटेशन कार्पोरेशन (एम. पी. ट्रायफेक) का संचालक मण्डल;
- (6) "अनुमोदित" से अभिप्रेत है, क्षेत्राधिकार एवं अधिकारिता रखने वाली एजेन्सी द्वारा अनुमोदित;
- (7) विकास तथा निर्माण गतिविधियों के संबंध में "क्षेत्राधिकार एवं अधिकारिता रखने वाली एजेन्सी/प्राधिकारी" (जो इसमें इसके पश्चात् इन नियमों में एजेन्सी के रूप में निर्दिष्ट है) से अभिप्रेत है,—

(क) भूमि के विकास में सम्मिलित है—

(एक) भूमि में कोई सारवान परिवर्तन करना जिसमें उसका उप विभाजन एवं उसके अधिभोग के सन्दर्भ में उपयोग में परिवर्तन समाहित है।

(दो) किसी भी प्रकार के भवन का निर्माण।

(ख) मध्यप्रदेश निवेश क्षेत्र विकास और प्रबंध अधिनियम, 2013 (कमांक 24 सन् 2013) के अधीन अपने क्षेत्राधिकार एवं अधिकारिता की सीमा में निवेश योजना क्षेत्र में भवन निर्माण/उसमें परिवर्तन, उसे गिराने की अनुज्ञा देने के लिए प्राधिकृत अधिकारी।

- (8) "बोर्ड" से अभिप्रेत है, यथा स्थिति शासी निकाय या संचालक मण्डल
- (9) "बालकनी" से अभिप्रेत है, गलियारे अथवा बैठने के स्थान के रूप में काम में आने वाला कोई क्षैतिज निर्गत भाग (प्रोजेक्शन) जिसमें रैलिंग अथवा जंगला सम्मिलित है;
- (10) "तहखाना" से अभिप्रेत है, भवन का वह भाग जो कि कुर्सी स्तर (प्लिंथ लेवल) से नीचे निर्मित किया गया हो तथापि, कतिपय मामलों में जहां स्थल की

स्थलाकृति इस प्रकार की हो वहां भूमि या संदर्भित स्तर (रिफरेंस लेवल) के नीचे का भवन का भाग भी तहखाना कहा जा सकेगा;

(11) "भवन निर्माण गतिविधि" से अभिप्रेत है :-

- (क) किसी भवन का परिनिर्माण, पुनर्परिनिर्माण उसमें सारवान् परिवर्तन तथा उसे गिराया जाना;
- (ख) संयोजित भवन योजना तथा संगठित विकास के रूप में भूमि का विकास करना;
- (ग) भूमि के किसी क्षेत्र का विकास तथा पुनर्विकास जिसमें सम्मिलित है किसी निवेश योजना क्षेत्र के भीतर भू-खण्डों में अथवा विभिन्न भू उपयोगों में विभाजन एवं उप विभाजन है;

(12) "भवन ऊंचाई या किसी भवन की उंचाई" से अभिप्रेत है, भवन की लंबवत ऊंचाई जिसकी गणना भूतल या संदर्भ तल (रिफरेंस लेवल) से की जाएगी। ऐसा भूतल या संदर्भ तल (रिफरेंस लेवल) उस भूखण्ड या भूमि का वह भाग होगा जिससे अभिगम (प्रवेश) लिया जाना है, जो उसके अग्रभाग(फ्रंट साईड) के केंद्र बिंदु पर होगा। यदि स्थल ढालयुक्त है तो संदर्भ तल उस भूखण्ड अथवा भूमि के, जिससे कि अभिगम (प्रवेश) प्राप्त किया जाना है अथवा भूखण्ड के औसत स्तर के, दोनों में से जो भी ऊंची हो उसके समक्ष विद्यमान या प्रस्तावित मार्ग की मध्यरेखा पर से लिया जाएगा। भूतल अथवा संदर्भ तल के नीचे का भवन का भाग तहखानों के रूप में माना जाएगा। भवन ऊंचाई की गणना करने में मशीन कक्ष (रुम), मम्टी, उत्थापित तल (स्टील्ट प्लोर), पोडियम, सेवा तल, वाहन विराम स्थल (पार्किंग) तल सम्मिलित नहीं किए जाएंगे। किसी भवन की ऊंचाई की गणना में निम्नलिखित संबद्ध संरचनाएं (अपार्टिनेन्ट स्टक्चर) सम्मिलित नहीं किये जाएंगे। यदि ऐसी संरचनाओं का कुल क्षेत्र उस भवन की छत के उस क्षेत्र से, जिस पर कि वे निर्मित किए गए हैं, एक तिहाई से अधिक नहीं है,-

- (क) पानी की टंकियां तथा उनके अवलंब;
- (ख) चिमनियां, संवातन पाइप, वातानुकूलन, लिफ्ट कक्ष, शीतलन स्तम्भ, उष्मा संचरण उपकरण, प्रदूषण निवारण संयंत्र, मौसम उपकरण तथा इनके समान सेवा उपकरण;

- (ग) पौधों आदि के लिए अस्थाई शेड;
- (घ) मुंडेर दीवाल (पेरापेट वाल) तथा वास्तुकीय विशिष्टियां जिनकी ऊंचाई में 1.5 मीटर से अधिक न हो; और
- (ङ.) सोलर पैनल स्थापन के लिये निर्मित ढाँचा (स्ट्रक्चर)
- (13) "भवन रेखा" से अभिप्रेत है, वह रेखा जहां तक स्थल पर किसी भवन की कुर्सी, विधि पूर्वक बढ़ाई जा सकती है, जो सड़क के भावी निर्माण के लिए निश्चित या आरक्षित सड़क अथवा किसी सड़क के किसी विस्तार अथवा भूमि की किसी पट्टी से संसक्त (लगी हुई) है तथा ऐसी रेखा एजेन्सी द्वारा अनुमोदित रेखांक, समन्वय रेखांक अथवा योजना में इस रूप में विहित की गई हो;
- (14) "छज्जा" से अभिप्रेत है, ढालू अथवा आड़ा संरचनात्मक निकास (ओवर हेंग) जो कि साधारणतः सूर्य तथा बारिश से सुरक्षा उपलब्ध कराने के लिए बाहरी दीवारों के खुले भाग पर बनाया जाता है, तथा इसमें वास्तुकीय विस्तार सम्मिलित है;
- (15) "चिमनी" चिमनी से अभिप्रेत है सीधा खड़ा खम्बानुमा कूपक (अपराइट शाफ्ट), जिसमें उष्मा पैदा करने वाले संधियो या उपकरणों द्वारा ठोस, तरल या गैसीय इंधन के जलने से पैदा होने वाले पदार्थों को बाहर वायु में संवहन के लिये एक या अधिक धुआं निकालने वाली नालिकाएं होती है ;
- (16) "चौक या आंगन" से अभिप्रेत है, वह स्थान जो स्थाई रूप से आसमान की ओर खुला हो तथा भवन से पूर्णतः या अंशतः घिरा हो और वह भवन के भीतर या उससे लगी हुई भूमि पर या किसी अन्य तल पर हो सकता है;
- (17) "भीतरी चौक" से अभिप्रेत है, सभी ओर से घिरा हुआ चौक;
- (18) "बाहरी चौक" से अभिप्रेत है, कोई ऐसा चौक जो कम से कम एक ओर से घिरा न हो;
- (19) "स्पष्ट ऊंचाई" से अभिप्रेत है, निर्मित फर्श तल एवं बीम (जो छत का आधार हो) की निचली सतह, के मध्य की लम्बवत् उंचाई हो
- (20) "संहिता" से अभिप्रेत है, भारतीय मानक ब्यूरो (बी.आई.एस.) द्वारा यथा प्रकाशित भारत की राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता (एन.बी.सी.);

- (21) "संपरिवर्तन"(कनवर्शन) से अभिप्रेत है, किसी परिसर के अधिभोग (अकुपेंसी) का किसी ऐसे अन्य अधिभोग या उपयोग में परिवर्तन जिसके लिए अतिरिक्त अधिभोग का अनुज्ञा पत्र अपेक्षित हो;
- (22) "कोने का स्थान" से अभिप्रेत है, वह स्थान जो दो या दो से अधिक परस्पर एक दूसरे को जोड़ने वाली सड़कों के संधि स्थान पर स्थित हैं;
- (23) "आच्छादित क्षेत्र अथवा भू-आच्छादन" से अभिप्रेत है, भू-तल स्तर पर भवन की कुर्सी द्वारा आच्छादित भूमि का क्षेत्र। इस क्षेत्र में, शीर्ष पर छत द्वारा अनाच्छादित कुर्सी क्षेत्र, समाहित नहीं होगा। स्लेब स्तर पर मोटर यान/पैदल संचलन के लिए स्पष्ट ऊंचाई के साथ, छत (फ्लोर) की ऊंचाई के बराबर परन्तु 4.5 मीटर से अनाधिक निर्गत भाग (प्रोजेक्शन), आच्छादित क्षेत्र में सम्मिलित नहीं किया जाएगा। पोर्च, सफाई नलिका (सर्विस डक्ट), भूतल पर 25 वर्ग मीटर से अनाधिक के निजी गैरेज, पोडियम, स्टिल्ट, सीढ़ियां, अग्नि निकास, रैम्प, यन्त्र चलित वाहन विराम क्षेत्र (मेकेनाईस्ड पार्किंग एरिया), रिफ्यूज श्यूट्स, दो चौकीदार हट तथा एक पम्प रुम प्रत्येक 6 वर्ग मीटर से अधिक नहीं हो, प्रांगण (एट्रीयम) जिनका उपयोग वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए नहीं होता है तथा लिफ्ट वेल, आच्छादित क्षेत्र में सम्मिलित नहीं किए जाएंगे;
- (24) "बन्द गली (कल डी सेक)" से अभिप्रेत है, ऐसी गली जिसका एक सिरा कोई और अभिगम (एक्सेस), उपलब्ध न कराने वाले बंद सिरे के रूप में समाप्त होता है;
- (25) "नाली" से अभिप्रेत है, पाइपों की एक कतार जिसमें समस्त फिटिंग्स तथा उपस्कर (इक्विपमेंट्स), जैसे कि मेनहोल, निरीक्षण चेम्बर, ट्रेप्स, नाली और फर्श ट्रेप्स जो कि उसी कार्टिलेज के भीतर किसी भवन अथवा कुछ भवनों अथवा भवन से संबद्ध प्रांगणों के जल निकास के लिए उपयोग किए जाते हैं तथा उसमें सतही जल को ले जाने के लिए उपयोग किए जाने वाली खुली जल नालियां सम्मिलित होंगी;
- (26) "जल निकास" से अभिप्रेत है, इस प्रयोजन के लिए निर्मित किसी प्रणाली द्वारा किसी द्रव/ जल का निष्काषन;

(27) "निवास इकाई (वासगृह)" से अभिप्रेत है, रहने, खाना पकाने तथा स्वच्छता/ सफाई संबंधी आवश्यकताओं के लिए पृथक सुविधा के साथ कोई स्वतंत्र निवास इकाई ;

(28) "निकास" से अभिप्रेत है, किसी भवन, मंजिल या फर्श क्षेत्र से किसी सड़क या किसी अन्य सुरक्षित खुले स्थान के लिए कोई मार्ग, गली या बाहर जाने के साधन;

(29) "तल" से अभिप्रेत है, किसी मंजिल में वह निचली सतह जिस पर कि किसी भवन में कोई सामान्य रूप से चलता है। सामान्य शब्दावली में "तल", जब तक कि अन्यथा विशेष रूप से उल्लिखित न किया जाए, किसी "मध्य के तल/ मेजनाइन" से आशय नहीं रखेगा;

टिप्पणी: तल की अनुक्रमिक संख्या का निर्धारण, तल के प्रवेश स्तर (एन्ट्रेंस लेवल), से उसके संबंध द्वारा अवधारित की जाएगी। भू-तल स्तर पर या उसके पूर्णतः ऊपर तलों के लिए सड़क या गली से भवन में सीधे प्रवेश वाले निम्नतम तल को भू-तल कहा जाएगा। प्रथम तल के ऊपर अन्य तलों को ऊपर की ओर बढ़ती संख्या में साथ क्रमशः द्वितीय तल, तृतीय तल इत्यादि, इस प्रकार अनुक्रम में क्रमांकित किया जाएगा।

(30) "तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.)" से अभिप्रेत है, किसी भवन में समस्त तलों पर कुल निर्मित क्षेत्र का प्रश्नगत भूमि के कुल भूखण्ड क्षेत्र से अनुपात। निर्मित क्षेत्र से अभिप्रेत होगा समस्त तलों पर कुल निर्मित क्षेत्र, जिसमें लिफ्ट वेल, सर्विस डक्ट, लिफ्ट हेतु मशीन कक्ष/रूम, जल टंकियां, उत्थापक (एस्केलेटर), लिफ्ट लाबी, अग्नि निकास(फायर स्केप), रैम्प, रिफ्यूज श्यूट्स तथा सर्विस डक्ट, मध्य तल (मेजनाइन फ्लोर), बालकनी (1.20 मीटर तक चौड़ाई की), वाहन विराम क्षेत्र (पार्किंग एरिया), वाहन विराम तल (पार्किंग फ्लोर्स), यन्त्रचालित वाहन विराम क्षेत्र, पोर्च, सर्विस फ्लोर्स, पोडियम, निजी गैरेज (25 वर्ग मीटर से अनाधिक), कर्मचारी आवास (25 वर्ग मीटर से अनाधिक), नियम 92 के अध्याधीन रहते हुए तल घर, गलियारे, आर्केड, लॉबी, मस्टी, सीढ़ियां, प्रवेश लॉबी या फोयर्स, एट्रीयम (जो कि वाणिज्यिक क्रियाकलाप के लिए उपयोग नहीं किया जा सकेगा), पम्प कक्ष तथा दो चौकीदार हट-प्रत्येक 6 वर्ग मीटर से अधिक न हो, अन्तर्गत आने वाला क्षेत्र सम्मिलित नहीं होगा परंतु इसमें सम्मिलित होंगे नियम 74 के अधीन विहित सीमाओं से अधिक आच्छादित बाहर निकले हुए भाग (प्रोजेक्शन);

परन्तु वाणिज्यिक उपयोग में, भूतल पर फोयर/ फोयर्स एवं प्रवेश लॉबी/ लॉबीस् का क्षेत्रफल यदि स्वीकार्य आच्छादित भूतल क्षेत्र के 20 प्रतिशत से अधिक होता है, तो उसकी गणना एफ.ए.आर में की जावेगी।

नोट: यदि भूतल या संदर्भ तल के नीचे निर्मित स्वरूप का भाग, विद्यमान भूसंरचना के कारण आवास योग्य स्थान के रूप में उपयोग किया जाता है तो ऐसा क्षेत्र आवास योग्य क्षेत्र के रूप में अनुमत किया जा सकेगा तथा तल क्षेत्र अनुपात के रूप में समाहित/संगणित किया जाएगा;

- (31) "अग्नि पृथक्करण" से अभिप्रेत है, स्थल पर किसी अन्य भवन से अथवा किसी अन्य स्थल से अथवा किसी सड़क या अन्य सार्वजनिक स्थान की दूसरी ओर से भवन तक मीटर में नापी गई दूरी;
- (32) "नींव" से अभिप्रेत है, संरचना का कोई भाग जो कि भूमि के सीधे संपर्क में हो तथा भार हस्तांतरित करता हो;
- (33) "सामने का खुला स्थान" अथवा सामने का सीमान्त खुला स्थान (एफ.एम.ओ. एस.) से अभिप्रेत है, किसी भूखण्ड के सामने आर-पार का खुला स्थान;
- (34) "भू स्तर" से अभिप्रेत है, वह भू अथवा संदर्भ स्तर, जो कि ऐसे भूखण्ड अथवा भूमि के, जिससे कि अभिगम (प्रवेश) प्राप्त किया जाना है, अग्रभाग के मध्य/केंद्र बिंदु पर हो सकेगा। यदि स्थल ढालू है तो संदर्भ स्तर उस भूखण्ड अथवा भूमि के, जिससे कि अभिगम (प्रवेश) प्राप्त किया जाना है अथवा भूखण्ड के औसत स्तर के, दोनों में से जो भी ऊंचा है, के समक्ष विद्यमान या प्रस्तावित पहुंच मार्ग अथवा सड़क की मध्य रेखा पर लिया जाएगा;
- (35) "समूह गृह निर्माण" से अभिप्रेत है, किसी अविभाजित भू-खण्ड पर कई निवास इकाईयों का निर्माण जो कि संयुक्त एवं समग्र रूप से निर्मित हो, जहां कि भूमि तथा भवन (व्यक्तिगत इकाईयों को छोड़कर) संयुक्त रूप से धारित किए जाते हैं, भवन तथा सेवाएं संयुक्त रूप से संधारित किए जाते हैं तथा निर्माण, [अभिकरण/प्राधिकरण/ व्यक्ति (व्यक्तियों) द्वारा] संयुक्त इकाई के रूप में किया जाता है;
- (36) "निवास प्रयोजन" से अभिप्रेत है, कोई निर्मित स्थान जो एक या अधिक व्यक्तियों द्वारा अध्ययन, रहने, सोने, खाने, पकाने के प्रयोजन के लिए अधिभोगित अथवा अभिकल्पित (डिजाइन्ड) है, परन्तु इसमें स्नान गृह, शौचालय, कपड़े धोने का स्थान, वितरण तथा संग्रहण, रसोई भण्डार, गलियारे, सेलर,

अटारियां (एटीक) तथा ऐसे स्थान जो कि बार बार अथवा लंबे समय तक उपयोग में नहीं आते हैं, सम्मिलित नहीं होंगे;

(37) "निवास योग्य कक्ष" से अभिप्रेत है, निवास के प्रयोजनों के लिए अधिभोगित/अभिकल्पित (डिजाइन्ड) कोई कक्ष;

(38) "ऊंचे भवन" से अभिप्रेत है, कोई भवन,—

(क) जिसमें दस से अधिक मंजिलें हों, अथवा

(ख) जिसकी ऊंचाई 30 मीटर से अधिक हो

टिप्पणी: भवन की ऊंचाई से अभिप्रेत है नियम (2) के उपनियम (12) के अनुसार परिभाषित एवं परिकल्पित/गणित ऊंचाई;

(39) "कगार (लेज) अथवा टांड (शेल्फ)" से अभिप्रेत है, टांड (शेल्फ) के सदृश, किसी भी रीति में, लंबवत् अवलम्बों के सिवाय किसी कक्ष के भीतर स्वतः बाहर निकला हुआ भाग परन्तु जो एक मीटर से अधिक चौड़ा न हो;

(40) "अनुज्ञप्त वास्तुविद/ संरचना इंजीनियर/ इंजीनियर/ नगर योजनाकार/ पर्यवेक्षक समूह" से अभिप्रेत है, कमशः कोई अर्ह वास्तुविद/ संरचना इंजीनियर/ इंजीनियर/ नगर योजनाकार/ पर्यवेक्षक समूह जो, जहां आवश्यक हो, प्राधिकारी द्वारा इस रूप में अनुज्ञप्त किया गया हो;

(41) "लिफ्ट या एस्केलेटर" से अभिप्रेत है, किसी निर्देशित पटल प्लेटफार्म के माध्यम से किसी लंबवत् या कुछ सीमा तक लंबवत् दिशा में दो या अधिक स्तरों (मंजिलों) के मध्य व्यक्तियों या सामग्रियों को लाने ले जाने के लिए अभिकल्पित/बनाया गया कोई उपकरण;

(42) "लॉफ्ट" से अभिप्रेत है, दो तलों के मध्य कोई मध्यवर्ती तल जो कि भण्डारण/सामान रखने के लिए निर्मित किया जाता है;

(43) "मध्यतल (मेझेनाइन)" से अभिप्रेत है, भू तल तथा प्रथम तल के बीच का कोई मध्यवर्ती तल;

(44) "मल्टीप्लेक्स " से अभिप्रेत है, कोई भवन जो शापिंग क्षेत्र के साथ या उसके बिना दो या अधिक सिनेमा हाल से मिलकर बना हो;

(45) "अधिभोग या उपयोग समूह" से अभिप्रेत है, वह मूल अधिभोग जिसके कि लिए कोई भवन अथवा किसी भवन का कोई भाग उपयोग किया जाता है अथवा

अधिभोग के अनुसार किसी भवन के वर्गीकरण के प्रयोजन के लिए उपयोग किए जाने के लिए आशयित हो। कोई अधिभोग अनुषंगिक अधिभोगों को सम्मिलित करता समझा जाएगा, जो कि उस पर समाश्रित हो;

स्पष्टीकरण: अधिभोग का वर्गीकरण निम्नानुसार होगा:—

(क) “आवासीय भवन” में सम्मिलित है, कोई ऐसा भवन जिसमें भोजन पकाने या भोजन करने या दोनों सुविधाओं के साथ या उसके बिना सामान्य आवासीय प्रयोजनों के लिए सोने की व्यवस्था की गई है। इसमें सम्मिलित हैं, एकल या बहु परिवार निवास गृह, लाजिंग अथवा बोर्डिंग गृह, शयनागार (डोरमेटरीज), खण्ड गृह (अपार्टमेंट हाउसेज) तथा फ्लैट;

(ख) “शैक्षणिक भवन” में सम्मिलित है शाला, महाविद्यालय या डे केयर प्रयोजनों के लिए उपयोग में आने वाला कोई भवन जहाँ शैक्षणिक भवनों के आनुषंगिक शिक्षण, शिक्षा अथवा मनोरंजन के लिए लोग एकत्रित होते हों;

(ग) “संस्थागत भवन” में सम्मिलित हैं, कोई भवन या उसका भाग जो अस्पताल, आरोग्य आश्रम (सेनेटोरिया), अभिरक्षक संस्था, दाण्डिक संस्थाओं जैसे जेल, कारागार, विधान सभा भवन, राजभवन, विश्वविद्यालय, दूतावास भवन, स्टाक एक्सचेंज, बीमा भवन, बैंक, संस्थाएं, अशासकीय संगठन, वित्तीय संस्थाएं, सामाजिक संस्थाएं, धार्मिक संस्थाएं कार्यालय भवन (सरकारी / अर्ध-सरकारी / निजी) तथा ऐसे अन्य प्रयोजनों के लिए उपयोग में आते हैं;

(घ) “सभा भवन” में सम्मिलित हैं कोई ऐसा भवन या किसी भवन का भाग जहां लोगों का समूह आमोद-प्रमोद, मनोरंजन, राजनैतिक, सामाजिक, धार्मिक, नागरिक, यात्रा तथा सदृश प्रयोजनों के लिए एकत्र या इकट्ठा होता है, उदाहरण के लिए थियेटर, चलचित्र गृह, सभागार (सभा भवन), प्रेक्षागृह, प्रदर्शनी भवन, संग्रहालय, स्केटिंग रिंग, व्यायाम शाला, भोजनालय (रेस्टोरेंट), पूजा स्थान, नृत्य शाला (डांस हाल), क्लब रूम, यात्री स्टेशन तथा विमान तल, (एयर टर्मिनल), मार्ग तथा अन्य प्रकार की सार्वजनिक परिवहन सेवाएं, मनोरंजन प्रस्तंभ, सभागार तथा स्टेडियम;

(ङ.) “व्यापारिक भवन” से अभिप्रेत है, कोई भूमि या भवन या उसका कोई भाग जिसका कि लाभ कमाने के उद्देश्य से कोई सौदा, व्यापार या व्यवसाय या विक्रय या किसी भी प्रकार की वस्तुओं या सेवाओं के विनिमय के प्रयोजन से उपयोग किया जाता है तथा इसमें वस्तुओं के संग्रहण के लिए तथा किसी

कार्यालय अथवा किसी होटल के लिए किसी भूमि या भवनों का उपयोग भी सम्मिलित है, और इसमें सम्मिलित है कोई भवन या किसी भवन का भाग जो कि मल्टीप्लेक्स, दुकानों, बाजारों के रूप में, माल के या तो थोक अथवा खुदरा प्रदर्शन तथा विक्रय के लिए उपयोग किया जाता है। माल के विक्रय के आनुषंगिक तथा उसी भवन में अवस्थित संग्रहण तथा सेवा सुविधाएं इस समूह के अधीन सम्मिलित की जाएंगी;

(च) "औद्योगिक भवन" से अभिप्रेत है, कोई भवन अथवा किसी भवन का भाग अथवा संरचना जिसमें समस्त प्रकार तथा गुण के उत्पाद तथा सामग्रियां गढ़ी, विनिर्मित, संयोजित अथवा प्रसंस्कृत की जाती हैं तथा इसमें संयोजन संयंत्र, प्रयोगशालाएं, विद्युत संयंत्र, धूम्र गृह (स्मोक हाउसेज), रिफाइनरीज, गैस संयंत्र, डेरी तथा कारखाने सम्मिलित हैं;

(छ) "भण्डार भवन" से अभिप्रेत है, कोई भवन अथवा किसी भवन का भाग जो कि वस्तु, सौदा अथवा माल के भण्डारण अथवा व्यापारिक माल की सुरक्षा के लिए मुख्यतः उपयोग में लाया जाता है तथा इसमें भण्डार गृह, शीत गृह, दुलाई डिपो, अभिवहन (ट्रांजिट) शेड, भण्डार गृह, सार्वजनिक गैरेज, हैंगर, ट्रक टर्मिनल, अनाज ऐलिवेटर्स सम्मिलित हैं;

(ज) "परिसंकटमय भवन" से अभिप्रेत है, कोई भवन अथवा किसी भवन का भाग जो कि प्रयोज्य विधि के अधीन यथा परिभाषित खतरनाक/ परिसंकटमय पदार्थों के भण्डारण, रख-रखाव, विनिर्माण अथवा प्रसंस्करण के लिए उपयोग में लाया जाता है;

- (46) "ओपन माल" से अभिप्रेत है, कोई भवन अथवा भवनों का समूह जहां भण्डार, गोदाम, संभार-तंत्र (लॉजिस्टिक), प्रशासनिक सुविधा, वाहन स्थान (पार्किंग) (खुली अथवा आच्छादित) तथा सुरक्षा व्यवस्था के साथ वाणिज्यिक गतिविधियां की जाती हों;
- (47) "खुली जगह" से अभिप्रेत है, मुक्ताकाश छोड़ा गया, भू-खण्ड का कोई अभिन्न भाग/ कोई क्षेत्र;
- (48) "मुण्डेर (पेरापेट)" से अभिप्रेत है, किसी भवन अथवा किसी छत के किनारे के साथ साथ निर्मित कोई नीची दीवार अथवा जंगला (रेलिंग);
- (49) "वाहन विराम तल (पार्किंग फ्लोर)" से अभिप्रेत है, वाहन विराम स्थल के रूप में उपयोग के लिए अभिकल्पित (डिजाइन) किया गया कोई तल;

- (50) "वाहन विराम स्थल" से अभिप्रेत है, वाहन क्षेत्र को किसी सड़क अथवा किसी गली से संयोजित करने वाला तथा वाहन को प्रवेश करने तथा निकलने देने वाला, किसी वाहन को चलाने के मार्ग के साथ साथ, वाहनों को खड़ा करने के लिए पर्याप्त आकार वाला बंद अथवा खुला, आच्छादित अथवा अनाच्छादित कोई क्षेत्र;
- (51) "अनुज्ञा" से अभिप्रेत है, विकास कार्य अथवा भवन निर्माण करने तथा उसे इन नियमों द्वारा विनियमित करने के लिए एजेन्सी द्वारा लिखित में प्राधिकृत करना, जो कि अन्यथा विधि विरुद्ध हो जाएगा;
- (52) "कुर्सी (प्लिंथ)" से अभिप्रेत है, आसपास की भूमि की सतह तथा भूमि के ठीक ऊपर तल की सतह के मध्य संरचना का भाग;
- (53) "कुर्सी क्षेत्र" से अभिप्रेत है, कुर्सी स्तर पर मापा गया निर्मित आच्छादित क्षेत्र;
- (54) "पोडियम" से अभिप्रेत है, भूमि के ऊपर, आच्छादित अथवा खुला वाहन विराम स्थान या खुला क्षेत्र जो कि भू-आच्छादित क्षेत्र से अधिक तथा उसके परे बनाया जा सकता है परंतु जो भूखण्ड के विहित न्यूनतम खुले स्थानों (एम.ओ. एस.) पर विस्तारित नहीं होगा;

स्पष्टीकरण:- ऐसा वाहन विराम स्थान स्टिल्ट कहलाएगा यदि यह भू-आच्छादन की सीमाओं के भीतर है।

- (55) "पोर्च" से अभिप्रेत है, ऐसा स्थान जो लिंटल स्तर अथवा स्लेब स्तर अथवा पोडियम स्तर पर बाहर निकले हुए भाग (कैंटीलीबर्ड प्रोजेक्शन) अथवा साधारण तौर पर अवलंबित (सिमप्ली सपोर्टेड) संरचना द्वारा आच्छादित हो सकेगा जो कि तीन ओर से खुला हो तथा वाहनों को रखने, यात्रियों को चढ़ाने/उतारने के लिए उपयोग करने हेतु आशयित हो। ऐसा क्षेत्र भू आच्छादित क्षेत्र तथा तल क्षेत्र अनुपात की गणना में सम्मिलित नहीं होगा;
- (56) "निजी गैरेज" से अभिप्रेत है, कोई भवन जो 25 वर्ग मीटर से अधिक न हो, चाहे वह स्थायी हो या अस्थायी या उसका कोई भाग जो निजी स्वामित्व के किसी भी भांति के यन्त्र चलित मोटर वाहनों या अन्य वाहनों के विराम स्थल के लिए अभिकल्पित (डिजाईन) किया गया हो एवं उपयोग में लाया जाता है; (निजी स्वामित्व में किसी भी प्रकार के)

- (57) "सार्वजनिक गैरेज" से अभिप्रेत है, निजी गैरेज से भिन्न कोई भवन या उसका भाग जो किसी भी प्रकार के मोटर वाहनों या अन्य वाहनों की मरम्मत, सुधार, किराये पर देने, बेचने या रखने या खड़े करने के लिए बनाया या प्रयुक्त किया गया हो;
- (58) "पीछे की खुली जगह" या पीछे की सीमान्त खुली जगह (आर.एम.ओ.एस.) से अभिप्रेत है, भवन के पिछले भाग और भूखण्ड की पिछली सीमा के बीच, किसी भू-खण्ड के पिछले भाग में आरपार कोई खुली जगह;
- (59) "रिफ्यूज तल" से अभिप्रेत है, भवन के तल से है, जहाँ भवन में आग लगने की स्थिति में, लोगों द्वारा शरण ली जा सकती हो। उँचे भवनों में पहली 24 मीटर की उँचाई के पश्चात, प्रत्येक सातवें तल पर रिफ्यूज तल उपलब्ध कराना होगा। रिफ्यूज तल का निर्माण भवन रेखा के भीतर मंजिल सतह (फ्लोर लेवल) पर कराना होगा। 30 मीटर से अधिक उँचे भवनों में पहला रिफ्यूज तल, 24 मीटर या प्रथम रहवासी तल, जिसकी भी उँचाई अधिक हो, पर होगा। उसके पश्चात, रिफ्यूज तल प्रत्येक सातवें रहवासी तल पर उपलब्ध कराना होगा;
- (60) "कमरे की ऊँचाई" से अभिप्रेत है, तैयार फर्श की सतह से, तैयार छत की सतह तक, मापी गयी उर्ध्व (खड़ी/लम्बवत) दूरी, जहाँ तैयार छत न हो वहाँ कड़ियों (जॉइस्ट) या धरनों (बीम) या बंधन धन्नियों (टाई बीम) का निचला भीतरी भाग/सतह, माप का ऊपरी बिन्दु होगा;
- (61) "पंक्तिबद्ध-गृह-निर्माण/पंक्तिनुमा भवन" से अभिप्रेत है, भवनों की ऐसी पंक्ति जिनमें केवल सामने, पीछे सीमान्त खुली जगह या भीतरी खुली जगह हो;
- (62) "स्वीकृत रेखांक या स्वीकृत अभिन्यास" से अभिप्रेत है, भूमि के विकास या भवन निर्माण से संबंधित योजना रेखाओं तथा विशिष्टियों का सेट जो कि किन्ही शर्तों सहित या उनके बिना प्राधिकारी/एजेंसी द्वारा अनुमोदित एवं स्वीकृत किया गया हो;
- (63) "अर्द्ध विलग्न भवन (सेमी-डिटेज भवन)" से अभिप्रेत है, भवन, जो तीन ओर से विलग्न (खुला) हो;
- (64) "सेवा तल" से अभिप्रेत है, कोई आच्छादित तल जो विशेष रूप से भवन की सेवाओं के जैसे विद्युत/जल-मल/जल आपूर्ति/मलवहन/ वातानुकूलन लाईन के मोड़ने, सुधारने, रखरखाव आदि के लिए प्रावधानित हो तथा ऐसा तल उससे ठीक नीचे वाले तल की सीमाओं से अधिक नहीं होगा;

- (65) "सेवा वीथी (सर्विस लेन)" से अभिप्रेत है, सेवा प्रयोजनार्थ किसी भू-खण्ड के पीछे या बगल में बनायी गयी सड़क/गली;
- (66) "प्रतिरोध रेखा (सेट बेक रेखा)" से अभिप्रेत है, कोई रेखा जो प्रत्येक दशा में प्राधिकारी/एजेन्सी द्वारा प्रायः भूखण्ड सीमाओं के समानांतर डाली गई हो, जिसके परे भूमि/ भूखण्ड सीमाओं की ओर, बाहर निकले हुए अनुमत भाग (प्रोजेक्शन) के अलावा, निर्माण नहीं किया जा सकता हो;
- (67) "शॉपिंग माल" से अभिप्रेत है, इन नियमों में अपेक्षित सामुदायिक स्थानों, सेवा सुविधाओं, सुरक्षा व्यवस्थाओं तथा वाहन स्थानों के साथ एकीकृत बहुमंजिला व्यापार केन्द्र (शॉपिंग सेंटर) जहां वाणिज्यिक गतिविधियां संचालित की जाती हों;
- (68) "बगल की खुली जगह या बगल की सीमान्त खुली जगह (एस.एम.ओ.एस.)" से अभिप्रेत है, भवन के बगल तथा भूखण्ड की बगल सीमा के बीच, भूखण्ड के बगल में आर पार खुली जगह;
- (69) "भू-स्थल (साईट) " से अभिप्रेत है निश्चित सीमाओं से घिरा, निश्चित प्रयोजन के लिए प्रस्तावित, भूमि का कोई खण्ड/ भूखण्ड;
- (70) "भू-खण्ड अन्तर्स्थ या आगे पीछे (साइड इंटिरियर या टेन्डेम)" से अभिप्रेत है वह भू-खण्ड, जहां मार्ग से होते हुए, पथ द्वारा पहुंचा जा सकता हो, भले ही ऐसा मार्ग भू-खण्ड का भाग हो या न हो;
- (71) "स्काई-वे" से अभिप्रेत है भूमि के ऊपर निर्मित कोई संरचना चाहे आच्छादित हो अथवा अनाच्छादित, जो दो या अधिक भवनों को पदयात्री आवागमन हेतु जोड़ता है। स्काई वे की भूमि के ऊपर ऊँचाई, इसके नीचे रास्ते के उपयोग पर निर्भर करेगी;
- (72) "राज्य सरकार" से इस नियम के प्रयोजन हेतु अभिप्रेत है मध्यप्रदेश शासन का वाणिज्य, उद्योग और रोजगार विभाग;
- (73) "मंजिल" से अभिप्रेत है किसी भवन के किसी फर्श की सतह और उसके ठीक ऊपर के फर्श तल के बीच का भाग या यदि उसके ऊपर कोई तल न बनाया गया हो तो किसी फर्श और उसके ठीक ऊपर की छत के बीच की जगह;
- (74) "मार्ग" से अभिप्रेत है कोई पहुंच मार्ग अर्थात् मुख्य मार्ग, सड़क, गली, रास्ता, वीथी, सीढ़ियाँ, मार्ग, वाहन मार्ग, पैदल मार्ग, चौराहा या पुल चाहे वह आम

रास्ता हो या न हो और जिस पर आम जनता को आने जाने का अधिकार प्राप्त हो या किसी विशिष्ट कालावधि के दौरान बिना बाधा के गुजरने या आने जाने का अधिकार हो, चाहे वह वर्तमान में हो या किसी स्वीकृत अभिन्यास या समन्वय अभिन्यास या विकास योजना / परिक्षेत्रिक योजना / स्कीम में प्रस्तावित हो और इसमें सभी बंधान, नालिया, गड्डे, वर्षा के पानी की नालियाँ, पुलियाँ, बाजू के रास्ते, यातायात चबूतरे (ट्राफिक आयलेण्ड), सड़क किनारे के वृक्षारोपण, दीवार घेरे को रोकने वाली बाड़, नाके तथा मार्ग पंक्ति के भीतर लगे जंगले (रेलिंग) सम्मिलित हैं;

- (75) "मार्ग सतह या ढलान" से अभिप्रेत है मार्ग की मध्य रेखा का अधिकारिक (आफिशियल) रूप से स्थापित उठान या ढलान जिस पर भू-खण्ड खुलता हो और जहाँ अधिकारिक (आफिशियल) रूप से स्थापित कोई ढलान न हो वहाँ मार्ग के मध्य बिन्दु का विद्यमान ढलान;
- (76) "मार्ग रेखा" से अभिप्रेत है मार्ग की पार्श्व (साईड) सीमाओं को परिभाषित (व्यक्त) करने वाली रेखा;
- (77) "सब-वे" से अभिप्रेत है पदयात्रियों या वाहनों या पदयात्रियों और वाहनों के आवागमन के लिए कोई भूमिगत निर्मित मार्ग;
- (78) "स्कीम" से अभिप्रेत है, एजेन्सी द्वारा तैयार की गई निवेश क्षेत्र विकास एवं प्रबंध स्कीम;
- (79) "संधि स्थल" से अभिप्रेत है मार्ग से मिलने वाला वह स्थान जहाँ भूखण्ड या भवन का कोई भाग मार्ग या गली के किनारे को स्पर्श करता हो;
- (80) "परिनिर्माण करना" या "किसी भवन का परिनिर्माण करना" से अभिप्रेत है :-
 - (क) किसी स्थल पर नये भवन का परिनिर्माण करना चाहे उस स्थल पर पूर्व में भवन निर्मित किया गया हो अथवा नहीं;
 - (ख) किसी ऐसे भवन का पुनः निर्माण करना, जिसके कुर्सी सतह के ऊपर या नीचे के हिस्से गिरा दिये गये हों, जल गये हों या नष्ट हो गये हों; और
 - (ग) एक प्रकार के अधिभोग (अकुपेन्सी) का दूसरे प्रकार के अधिभोग (अकुपेन्सी) में संपरिवर्तन;
- (81) "तय की जाने वाली दूरी" से अभिप्रेत है भवन के फर्श पर स्थित दूरस्थ किसी स्थान से, सुरक्षित स्थान तक की दूरी, भले ही वह बाहर निकलने का मार्ग उर्ध्व

या क्षैतिज हो जिसकी गणना बाहर निकलने हेतु अपनाए जा सकने वाले रास्ते की दूरी से तय होगी;

- (82) "बरामदा" से अभिप्रेत है किसी निवासीय भवन में बंद क्षेत्र जो कम से कम एक ओर से खुला हो;
- (83) "फलश वाले शौचालय" से अभिप्रेत है ऐसा शौच गर्त, जिसमें पानी से मल-पात्र को फलश करने की व्यवस्था हो;
- (84) "खिड़की" से अभिप्रेत है किसी दरवाजे से भिन्न बाहर की ओर खुलने वाला कोई स्थान जिससे भीतरी स्थान में अपेक्षित प्राकृतिक प्रकाश या वायु संचार या दोनों की पूर्ण या आंशिक रूप में व्यवस्था की गयी हो;
- (85) इस नियम में उपयोग में लाए गये ऐसे शब्द एवं भाव जिन्हें इन नियमों में परिभाषित नहीं किया गया है, किन्तु वे अधिनियम में परिभाषित है, तो ऐसी स्थिति में उनका वही अभिप्रेत इन नियमों में होगा जैसा कि अधिनियम में परिभाषित है ;
- (86) इस नियमों में उपयोग में लाए गये ऐसे शब्द जिन्हे नियम में परिभाषित नहीं किया गया है, उनका वही अभिप्रेत होगा जैसा कि वे मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम 2012 या राष्ट्रीय भवन निर्माण संहिता (एन.बी.सी.) या फेक्ट्री एक्ट 1948 में अनुक्रम में परिभाषित है ;

3. नियमों का लागू होना (नियमों की प्रयुक्ति) :

- (क) जहां निवेश क्षेत्र विकास एवं प्रबंध स्कीम तैयार एवं कियांचित की जानी है वहां यह नियम अधिनियम में उल्लेखित समस्त कार्य कलापों पर लागू होंगे ;
- (ख) जहां किसी भवन का परिनिर्माण किया जाना हो वहां ये नियम भवन की अभिकल्पना (डिजाइन) तथा निर्माण पर लागू होंगे;
- (ग) जहां भवन का पूर्ण या आंशिक भाग गिरा दिया जाना हो/गया हो वहां ये नियम भवन के शेष भाग या गिराने के संबंधित कार्य पर लागू होंगे;
- (घ) जहां किसी भवन में परिवर्तन किया जाना हो वहां ये नियम सम्पूर्ण भवन चाहे वह पुराना हो या नया हो, पर लागू होंगे सिवाय इसके कि ये नियम केवल उस भाग पर ही लागू होंगे जब कि वह भाग सुविधाओं तथा सुरक्षा के उपायों की दृष्टि से सर्वांगपूर्ण (सेल्फ-कन्टेड) हों;

(ड.) जहां भवन के अधिभोग में परिवर्तन किया जाना हो, वहां ये नियम परिवर्तन से प्रभावित हुए भवन के संपूर्ण भागों पर लागू होंगे ;

4. **विद्यमान भवन:** इन नियमों में दी गयी किसी भी बात में किसी क्षेत्र की विकास योजना में उपबंधित संपूर्ण परिसीमाओं तथा निर्बंधनों के अध्यधीन रहते हुए उस तारीख को जिसको कि इन नियमों के सुसंगत उपबंध प्रवृत्त हों किसी विद्यमान भवन के वर्धित भाग को गिराने, उसमें परिवर्तन करने या उसका परित्याग करने की न तो तब तक उपेक्षा की जायेगी और न ही किसी विद्यमान भवन के उपयोग या उपभोग को चालू रखने से रोका जायेगा, जब तक कि प्राधिकारी/एजेन्सी के मत में ऐसे भवन या उसके भाग से समीपवर्ती सम्पत्ति की सुरक्षा को या भवन के अधिभोगियों की सुरक्षा को खतरा न हो।
5. **वैकल्पिक सामग्री, परिकल्पना (डिजाइन) तथा निर्माण कार्य की पद्धति एवं परीक्षण.—**
 - (1) इन नियमों के उपबंध ऐसी किसी सामग्री या डिजाइन या निर्माण की पद्धति के प्रयोग को रोकने के लिए अभिप्रेत नहीं हैं जो इन नियमों या संहिता द्वारा विशेष रूप से विहित न की गयी हो परंतु ऐसा कोई विकल्प एजेन्सी द्वारा आवश्यक रूप से अनुमोदित होना चाहिए।
 - (2) **हरित भवन:** राज्य सरकार राजपत्र में अधिसूचना के माध्यम से ऊर्जा दक्ष, पर्यावरणीय मैत्री भवन संरचना हेतु मापदंड एवं मानक निर्धारित कर सकेगी एवं एजेन्सी इन्हें प्रवृत्त करने हेतु निर्देश दे सकेगी।

अध्याय दो

निवेश क्षेत्र विकास एवं प्रबंध योजना (स्कीम) तैयार किया जाना

6. **राज्य सरकार द्वारा एजेन्सी को अधिकृत करना**
 - (1) राज्य शासन, अधिनियम के प्रावधानों के कियान्वयन हेतु किसी एजेन्सी को उसके क्षेत्राधिकार सहित प्राधिकृत कर सकेगी।
 - (2) निवेश क्षेत्र विकास एवं प्रबंध योजना तैयार करने एवं अधिनियम के अन्य प्रावधानों का पालन करने का उत्तरदायित्व एजेन्सी का होगा।

7. प्रारूप योजना (स्कीम) क्षेत्र का चयन, प्रकाशन एवं आपत्तियां :

- (1) एजेन्सी, उस भूमि की, जिस पर योजना क्रियान्वित की जानी है, उसकी पहचान करेगी एवं उक्त चयनित भूमि पर योजना तैयार करने संबंधी प्रस्ताव, राज्य सरकार को प्रस्तुत करेगी। उक्त प्रस्ताव के साथ निम्न दस्तावेज एवं जानकारीयां संलग्न होगी, अर्थात्:
 - (क) भूमि का विवरण (उस सड़क/उन सड़कों के नाम सहित भूमि की अवस्थिति (लोकेशन), जिस पर कि भूमि स्थित है तथा इसकी सीमाएं)।
 - (ख) प्रश्नाधीन भूमि के खसरा नम्बर तथा साथ ही भूमि की बाहरी सीमाओं से 200 मीटर के भीतर आने वाले आसपास के खसरा कमांक दर्शाने वाला खसरा मानचित्र। खसरा मानचित्र में प्रश्नाधीन भूमि को लाल स्याही से दर्शाया जाएगा।
 - (ग) प्रश्नाधीन भूमि एवं उसको पंहुच प्रदान करने वाले मुख्य मार्गों तथा उसके आसपास स्थित अन्य महत्वपूर्ण भवनों को दर्शाने वाला, अवस्थिति (लोकेशन) मानचित्र (प्लान)।
 - (घ) परियोजना का सम्भावित प्रथम स्तरीय प्राक्कलन (फर्स्ट स्टेज एस्टीमेट) एवं वित्तीय व्यवहार्यता (फिसिबिलिटी)
 - (ङ) प्रस्तावित विकास के प्रकार यथा आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, मिश्रित अथवा कोई अन्य को दर्शाने वाला एक टिप्पण।
- (2) एजेन्सी से प्रस्ताव प्राप्त होने पर, राज्य शासन योजना क्षेत्र के प्रारूप को ऐसे परिमार्जन/उपांतरणों के साथ जैसा वह उचित समझे, अनुमोदित कर सकेगा।
- (3) राज्य शासन द्वारा उप नियम 2 के प्रावधानो अन्तर्गत अनुमोदित किये गये योजना क्षेत्र के प्रारूप को, अनुमोदन दिनांक से 30 दिनों की कालावधि के भीतर, प्रारूप-एक में, प्रारूप योजना क्षेत्र में, एजेन्सी द्वारा योजना तैयार करने संबंधी आशय की सार्वजनिक सूचना प्रकाशित की जायेगी और भू-स्वामियों तथा अन्य व्यक्तियों से, जोकि हितबद्ध हो, आपत्तियां और सुझाव आमंत्रित किये जाएंगे। उक्त सार्वजनिक सूचना का प्रकाशन:
 - (क) राजपत्र में; और
 - (ख) कम से कम दो हिन्दी समाचार-पत्रों जिनका योजना क्षेत्र में व्यापक प्रसार (सर्कुलेशन) हो, किया जाएगा। सूचना की प्रतियां एजेन्सी के कार्यालय के सूचनापटल पर भी चस्पा की जाएँगी।
- (4) उप नियम 3 के अधीन कथित प्रारूप योजना क्षेत्र के सन्दर्भ में प्राप्त सुझावों पर एजेन्सी द्वारा विचार किया जाएगा। योजना क्षेत्र पर अंतिम विनिश्चय के पूर्व सभी सुझावों एवं आपत्तियों पर सुनवाई का अवसर दिया जायेगा।

- (5) उप नियम (4) के अधीन प्राप्त सुझावों एवं आपत्तियों यदि कोई हों पर, विनिश्चय उपरांत, एजेन्सी ऐसे परिवर्तनों/परिमार्जनों सहित जैसा कि उसे उपयुक्त लगे, योजना क्षेत्र का अनुमोदन कर सकेगी। ऐसे अनुमोदित योजना क्षेत्र का एजेन्सी द्वारा अंतिम रूप से मध्य प्रदेश राजपत्र में प्रकाशन कराया जावेगा।

8. असंतुष्ट व्यक्ति की अपील :-

- (1) एजेन्सी द्वारा नियम 7 के उप नियम (5) के अधीन लिये गए निर्णय से असंतुष्ट व्यक्ति, योजना क्षेत्र (अंतिम) के मध्यप्रदेश राजपत्र में प्रकाशन की तिथि से 15 दिवस के अंदर, अपीलीय प्राधिकारी को अपील प्रस्तुत कर सकेगा।
- (2) अपीलीय प्राधिकारी, अपील प्रस्तुत करने के दिनांक से 45 दिवस के अन्दर अपील निर्णीत करेंगे।
- (3) अपीलीय प्राधिकारी, अपीलकर्ता को सूचना पत्र जारी करेंगे और अपीलकर्ता को सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर प्रदान करते हुए, अपील निर्णीत करेंगे।

वस्तुतः अपीलीय प्राधिकारी तब तक कोई निर्णय पारित नहीं करेंगे जब तक कि प्रभावित व्यक्ति एवं एजेन्सी को सुने जाने का युक्तियुक्त अवसर प्रदान न किया गया हो।

- (4) अपीलीय प्राधिकारी, अभिलेखों एवं साक्ष्यों आदि कोई हों, का परीक्षण कर, ऐसा आदेश पारित कर सकेंगे जैसा कि वह उपयुक्त एवं उचित समझें। पारित आदेश अंतिम होगा और दोनों पक्षों के लिए बन्धनकारी होगा।

9. प्रारूप विकास योजना (स्कीम) का तैयार किया जाना, इसका प्रकाशन, आपत्तियों आमंत्रित करना, विकास योजना को अंतिम स्वरूप देना एवं अपील:-

- (1) एजेन्सी नियम 7 उपनियम (5) के अधीन योजना क्षेत्र के राजपत्र में अंतिम प्रकाशन से 180 दिवस के भीतर, प्रारूप विकास योजना उन तथ्यों/बिन्दुओं जिन्हें समुचित एवं आवश्यक माना गया हो को समाहित कर, उस क्षेत्र जिसके लिये नियम 7 उपनियम (5) के अंतर्गत राजपत्र में प्रकाशन हुआ है, तैयार करेगी। एजेन्सी, किसी अधिकारी/संस्था को सर्वेक्षण कार्य करने, विद्यमान भूमि उपयोग मानचित्र तैयार करने एवं ऐसी गतिविधियों/कार्यों जो ऐसे प्रारूप योजना तैयार करने हेतु आवश्यक हो, प्राधिकृत कर सकती है।
- (2) नियम 9 के उपनियम (1) के अधीन तैयार प्रारूप विकास स्कीम का प्रारूप-दो के सूचना पत्र में प्रकाशन किया जाकर, प्रकाशन दिनांक से 30 दिवस के भीतर सुझाव एवं आपत्तियों आमंत्रित किये जावेंगे, प्रारूप योजना का प्रकाशन निम्नानुसार होगा;
 - (क) मध्यप्रदेश राजपत्र में,
 - (ख) संबंधित क्षेत्र में व्यापक प्रसार वाले कम से कम दो हिन्दी समाचार पत्रों में यह उद्धृत करते हुए कि प्रारूप विकास योजना अधिनियम की धारा 7 के अधीन निर्मित की गई है एवं सर्वसाधारण के अवलोकन / निरीक्षण हेतु एजेन्सी कार्यालय में कार्यालयीन समय में उपलब्ध है।

- (3) एजेन्सी आपत्तियों एवं सुझावों पर विचार कर ऐसे परिमार्जनों / परिवर्तन सहित जैसा कि वह उचित समझे, विकास योजना के अंतिम स्वरूप को अनुमोदित करेगी। इस प्रकार से अनुमोदित अन्तिम विकास योजना को प्ररूप-3 में सूचना पत्र के साथ मध्यप्रदेश राजपत्र एवं संबंधित क्षेत्र में जिसमें विकास योजना क्रियान्वित की जानी है, में व्यापक प्रसार वाले दो हिन्दी समाचार पत्रों में, यह उद्धृत करते हुए कि विकास योजना अधिनियम की धारा 7 के अधीन निर्मित की गई है, जो सर्व साधारण के अवलोकन/निरीक्षण हेतु एजेन्सी कार्यालय में कार्यालयीन समय में उपलब्ध है, प्रकाशित किया जाएगा।
- (4) एजेन्सी के निर्णय से असंतुष्ट (व्यथित) कोई व्यक्ति, अन्तिम विकास योजना के राजपत्र में विधिवत प्रकाशन दिनांक से 30 दिवस के भीतर अपीलीय प्राधिकारी के समक्ष अपील प्रस्तुत कर सकेगा। अपीलीय प्राधिकारी अपील प्रस्तुति दिनांक से 45 दिवस के अन्दर अपील निर्णीत करेगा।
- (5) अपीलीय प्राधिकारी भू स्वामी एवं प्रभावित पक्षों यदि कोई हो, को सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर प्रदान करते हुए अभिलेखों का परीक्षण कर ऐसा आदेश पारित करेगा जैसा कि वह उचित एवं युक्तिसंगत समझे। अपीलीय प्राधिकारी द्वारा पारित आदेश अंतिम होगा।

परन्तु उन प्रभावित व्यक्तियों तथा एजेन्सी को सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर दिये बिना ऐसा कोई आदेश पारित नहीं किया जा सकेगा।

10.

भू-अर्जन :-

- (1) एजेन्सी, यदि आवश्यक हो तो, योजना की सीमा के भीतर स्थित शासकीय भूमि के आवंटन हेतु कलेक्टर को आवेदन कर सकेगी है तथा कलेक्टर कथित भूमि एजेन्सी के पक्ष में आवंटित एवं हस्तांतरित करेंगे।
- (2) एजेन्सी अधिनियम की धारा 8 की उपधारा 2 के अधीन विकास स्कीम के अन्तिम प्रकाशन तिथि से 3 माह के भीतर, योजना की सीमा के अन्दर अवस्थित निजी भूमियों के अर्जन हेतु भू-स्वामियों से अनुबन्ध द्वारा अग्रसर होगी।
- (3) एजेन्सी, जहाँ भू-स्वामी सहमत होते हैं, प्ररूप-4 में अनुबन्ध निष्पादित करेगी। एजेन्सी, प्ररूप-4 में ऐसे परिमार्जनों / परिवर्तनों, जो विकास योजना हेतु युक्तिसंगत/समुचित समझे जाए, को अनुमत कर सकेगा।
- (4) एजेन्सी, जहाँ उसे समाधान हो जाए कि निजी भू-स्वामियों के भूखण्डों का क्षेत्रफल कम है और भूमि भागीदारी के लिये व्यवहार्य नहीं है, ऐसी स्थिति में इन भूमियों हेतु बाजार दर पर क्षतिपूर्ति दर का निर्धारण एजेन्सी कर सकेगी और इन छोटे भूखण्डों का अर्जन भूस्वामियों को क्षतिपूर्ति राशि भुगतान कर किया जा सकेगा तथा एजेन्सी के पक्ष में भूमि पंजीयन किया जाएगा। एजेन्सी को भू-स्वामियों से भूमि मूल्य का मोलभाव करने का पूर्ण अधिकार होगा।
- (5) (क) यदि एजेन्सी को यह समाधान हो जाता है कि अनुबन्ध द्वारा अर्जन संभव नहीं है तो वह भू-अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकार और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 (क.30 सन् 2013) के अधीन जिला

कलेक्टर को भू-अर्जन हेतु निवेदन करेगी। इस प्रकार के भू-अर्जन पर होने वाला संपूर्ण व्यय भार एजेन्सी द्वारा वहन किया जाएगा।

ऐसे प्रकरणों में जहाँ अनुबंध के माध्यम से भू अर्जन संभव नहीं हो, वहाँ एजेन्सी, राजस्व विभाग द्वारा नवंबर 2014 में राजपत्र में प्रकाशित "सहमति से भूमि क्रय नीति" (कन्सेप्ट लैण्ड परचेज पालिसी) एवं क्रमागत परिमार्जनों/परिवर्तन यदि कोई हों, के प्रावधानों के अधीन भी भू-स्वामियों से भू-अर्जन व्यवस्था का चयन कर सकती है।

(ख) उप नियम 5 (क) अधीन भू अर्जन हेतु लिये जा सकने वाली किसी कार्यवाही के होते हुए भी, एजेन्सी, भू-स्वामी के आवेदन पर, प्ररूप-4 में इस स्थिति में अनुबंध कर सकती है कि ऐसे अनुबंध दिनांक को भू-अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकार और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम 2013 (क.30 सन् 2013) के अधीन कोई कार्यवाही प्रारम्भ नहीं की गयी हो।

(6) उपरोक्त उप नियम 3, 4 एवं 5 के अधीन अर्जित भूमि एजेन्सी के पास सभी प्रकार की देयताओं के भार से मुक्त रहेगी।

11. योजना (स्कीम) में परिमार्जन/परिवर्तन :-

यदि जनहित में ऐसा किया जाना आवश्यक प्रतीत हो तो एजेन्सी स्वप्रेरणा से अथवा भू-स्वामी (भू-स्वामीयों) के निवेदन पर, योजना में परिमार्जन/ परिवर्तन हेतु तथ्यात्मक प्रतिवेदन तैयार करेगी एवं अपीलीय अधिकारी का पूर्वानुमोदन प्राप्त कर, आवश्यक परिमार्जन/परिवर्तन कर सकेगी।

अध्याय - तीन संगठनात्मक ढाँचा एवं शक्तियाँ

12. भवन निर्माण अनुमति एवं निरीक्षण विभाग :-

(1) एजेन्सी का भवन निर्माण अनुमति एवं निरीक्षण विभाग होगा। कथित विभाग का प्रमुख नियम 30 में अभियंता या वास्तुविद अथवा नगर नियोजक के लिये विहित न्यूनतम शैक्षणिक योग्यता धारक होगा, जिसे भवन अधिकारी पदनामित किया जावेगा।

(2) एजेन्सी यथेष्ट संख्या में भवन निर्माण निरीक्षक एवं अन्य तकनीकी अधिकारियों, जिनकी शैक्षणिक योग्यता उक्त कथित नियम 30 में पर्यवेक्षकों (सुपरवाइजर्स) के लिये विहित शैक्षणिक योग्यता से कम न हो, को सेवा में रख सकेगा। एजेन्सी इन गतिविधियों को, नियम 30 में विहित शैक्षणिक योग्यताओं की पूर्ति करने वाले, बाहरी स्रोत (आउट सोर्स) से भी संचालित कर सकती है।

13. भवन अधिकारी के कर्तव्य :-

- (1) भवन अधिकारी इन नियमों के प्रावधानों एवं इनके अनुगमन/अनुसरन में जारी वैधानिक आदेशों या अनुदेशों के परिपालनार्थ उत्तरदाई होंगे।
- (2) भवन अधिकारी
 - (क) नियम 20 के अधीन भवन अनुमति के सभी आवेदन प्राप्त करेंगे एवं अनुमति जारी कर सकेंगे।
 - (ख) परिसर, जिसके लिये अनुमति जारी की गई है, का निरीक्षण करेंगे एवं इन नियमों के संगत अनुपालन सुनिश्चित करेंगे।
- (3) भवन अधिकारी जब जहाँ जैसी आवश्यकता हो, सभी सूचना पत्र अथवा आदेश जारी कर सकेंगे -
 - (क) अवैधानिक और असुरक्षित निर्माण हटाने हेतु
 - (ख) विकास अथवा निर्माणावधि में वांछित आवश्यक सुरक्षा उपाय हेतु
 - (ग) इन नियमों के अनुपालन सुरक्षित करने हेतु

14. परिसर में प्रवेश अधिकार :-

भवन अधिकारी अथवा उसका विधिवत अधिकृत प्रतिनिधि, इन नियमों के अधीन अधिरोपित कर्तव्यों के निर्वाहन हेतु, पूर्व सूचना देकर किसी तर्कसंगत समय में किसी भवन या परिसर में प्रवेश कर सकेंगे।

परन्तु यदि कोई भवन निवास गृह के रूप में उपयोग हो रहा है अथवा बगीचे का कोई परिवृत्त भाग जो ऐसे भवन से सम्बद्ध हो वहाँ, सूर्योदय से सूर्यास्त की समयावधि में, प्रवेश आशय की 24 घंटे की पूर्व सूचना के अतिरिक्त, प्रवेश वर्जित रहेगा।

15. निरीक्षण :-

भवन अधिकारी सभी वांछित निरीक्षण कर या करा सकेंगे। सभी प्रतिवेदन एवं निरीक्षण लिखित में होंगे और निरीक्षण अधिकारी से विधिवत प्रमाणित होंगे। भवन अधिकारी, मुख्य कार्यपालन अधिकारी का अनुमोदन प्राप्त कर ऐसे किसी व्यक्ति, जिसे वह उपयुक्त समझे, की सेवायें, किसी तकनीकी/कानूनी विषय पर जो उद्भूत हों पर, सलाह और प्रतिवेदन के लिये ले सकेंगे।

16. योजना (स्कीम) से असंगत निर्माण :-

(1) यदि किसी भी स्तर (अवस्था) में भवन अधिकारी का यह अभिमत हो कि निर्माण कार्य स्वीकृत योजना अनुरूप नहीं किया जा रहा है या इन नियमों के किन्हीं प्रावधानों का या अन्य कानून का तत्समय (हाल फिलहाल) उल्लंघन हो रहा हो तो वह स्वामी/आवेदक/अधिभोगी को सूचित (अधिसूचित) करेगा एवं तत्पश्चात सभी आगामी निर्माण कार्य जो इन नियमों या अन्य कानून के संगत नहीं हैं, तब तक के लिये रोक दिये जाएँगे जब तक कि सुधार अनुमोदित एवं प्रभावशील न हो जायें।

(2) यदि स्वामी/आवेदक/अधिभोगी निर्माण के किसी स्तर (अवस्था) में वांछनीयता के अनुपालन में असफल रहता है तो एजेंसी विकास एवं/या भवन निर्माण अनुमति

निलंबित कर सकेगा एवं स्वामी/आवेदक को निरस्तीकरण हेतु कारण बताओ सूचना पत्र जारी करेगा।

यदि स्वामी/आवेदक उसके ज्ञात पते पर नहीं पाया जाता है और वहाँ उसका कोई प्रतिनिधि उसकी ओर से सूचना पत्र प्राप्त करने के लिये उपलब्ध नहीं हो तो विकास अथवा निर्माण स्थल पर सूचना पत्र सुरक्षित रूप से चस्पा किया जाएगा। ऐसे चस्पा किये गये सूचना पत्र को स्वामी/आवेदक/अधिभोगी के लिये पर्याप्त रूप से निरस्तीकरण सूचना पत्र माना जाएगा।

17. अधिभोगिता उल्लंघन :-

जब कभी किसी भवन का उपयोग किसी व्यक्ति द्वारा इन नियमों के विपरीत किया जा रहा हो तो भवन अधिकारी, सूचना पत्र द्वारा ऐसे भवन या उसके भाग के ऐसे उपयोग को रोक सकेगा। ऐसा व्यक्ति, ऐसे सूचना पत्र प्राप्ति के 10 दिवस के अंदर उपयोग रोक देगा और नियमों की अपेक्षाओं का अनुपालन करेगा। यदि भवन के ऐसे अधिभोग के उल्लंघन को 10 दिवस के अंदर बंद नहीं किया जाता तो भवन को, भवन अधिकारी द्वारा अनाधिकृत घोषित किया जायेगा और उसे धराशायी करने की कार्यवाही प्रारंभ कर, धराशायी कर दिया जाएगा। इस कार्यवाही के मध्य, इस भवन के अधिभोगियों को सूचना पत्र जारी कर तीन दिवस में भवन को रिक्त कराकर, धराशायी करने हेतु सील कर दिया जाएगा। यदि ऐसा व्यक्ति नियमों की अपेक्षाओं को 45 दिवस के अंदर परिपालन कर लेने की सहमति देता है तो एजेंसी भवन को सीलमुक्त करने का निर्णय ले सकती है।

अध्याय — चार

अनुमति एवं नियामक प्रावधान

18. विकास अथवा परिनिर्माण अनुमति :-

(1) एजेंसी की अनुमति से विकास अथवा परिनिर्माण :- कोई व्यक्ति एजेंसी की लिखित अनुमति प्राप्त किये बिना किसी प्रकार का विकास, भवन का निर्माण, पुर्ननिर्माण, परिवर्तन, धराशायी करने का कार्य न तो करेगा एवं न ही कराने का कारण बनेगा:

परन्तु निम्न कार्यों के लिये अनुमति की कोई आवश्यकता नहीं होगी:-

- (क) खिड़की, दरवाले, वायु संवाहक खोलने के लिए
- (ख) अंतः संचरण के लिये दरवाजे उपलब्ध कराना
- (ग) आंतरिक विभाजक उपलब्ध कराना या हटाना
- (घ) सजावटी छत (फाल्स सीलिंग) उपलब्ध कराना या हटाना
- (ङ) बागवानी
- (च) पुताई
- (छ) रंगाई (पेन्टिंग)
- (ज) पुनः टाइल लगाना एवं छत मरम्मत
- (झ) प्लास्टर एवं पैच कार्य

- (ज) पुनर्दर्शीकरण
- (ट) स्व भूमि पर छायाश्रण (सन शेड) निर्माण
- (ठ) भूकम्प अथवा अन्य प्राकृतिक आपदाओं से क्षतिग्रस्त भवन के भाग (अंश) का उस सीमा एवं विशिष्टियों तक जैसा कि ऐसी क्षति के पूर्व विद्यमान थी पुनर्निर्माण
- (ड) जिला कलेक्टर द्वारा राज्य शासन के पूर्वानुमोदन से अधिसूचित अन्य आपदाओं से क्षतिग्रस्त भवन के भाग (अंश) का उस सीमा एवं विशिष्टियों तक जैसा कि ऐसी क्षति के पूर्व विद्यमान थी का पुनर्निर्माण
- (ढ) वर्तमान अवधि (फिलहाल) में किसी कानून के अधीन अस्तित्व की किसी एजेंसी के आदेश या निर्देश अनुपालन हेतु किए जाने वाले कार्य
- (ण) वर्तमान अवधि (फिलहाल) में किसी एजेंसी द्वारा किसी कानून के अधीन प्राप्त स्व अधिकारों का उपयोग करते हुए किया जाने वाला कार्य
- (त) केन्द्र अथवा राज्य शासन या कोई स्थानीय एजेंसी द्वारा किया जाने वाला कार्य

:-

- (क) राजमार्ग, सड़क या जनमार्ग के संधारण एवं सुधार के लिये वांछित कार्य जो ऐसे राजमार्ग, सड़क जनमार्ग की सीमाओं की भूमि पर हो।
- (ख) किसी नाली, मल निकास, मेन्स, पाइप, केबल, टेलीफोन या अन्य उपकरण के निरीक्षण, मरम्मत या नवीनीकरण के उद्देश्यित कार्य, जिसमें किसी सड़क या उस प्रयोजन हेतु अन्य भूमि की (तोड़ना, खोदना, खोलना)/दरार समाहित है।

परन्तु कोई कार्य जिसमें किसी सड़क का काटना, खोदना संलग्न होगा, एजेंसी को पूर्व सूचना के बिना नहीं किया जा सकेगा।

- (थ) सामान्य कृषि कार्य हेतु निर्माण जिसमें कूप निर्माण समाहित है।
- (द) केवल कृषि उद्देश्य वाली भूमि तक पहुँच के आशय से सड़क का निर्माण
- (ध) भूमि का सामान्य उपयोग, जो अस्थायी रूप से अन्य उपयोग यथा विवाह मण्डप या त्यौहार अवसर के लिये हो।
- (न) ऐसी भूमि, जो सामान्यतः किसी उद्देश्य के लिये प्रयुक्त ना हो या कभी कभार अन्य उपयोग में प्रयुक्त हो तो, भूमि के ऐसे अन्य प्रयोजन हेतु उपयोग या ऐसे अवसरों जिसमें स्थाई परिवर्तन या पर्याप्त समय के लिये परिवर्तन सम्मिलित न हो।
- (प) किसी भूमि की परिसीमा सुरक्षा हेतु सीमान्त दीवार (बाउण्ड्री वॉल) और या बाड का निर्माण।
- (2) ऊँचे भवन के प्रकरणों में विकास और/या भवन निर्माण की अनुमति, राज्य शासन द्वारा इस बाबत गठित की जाने वाली स्थल अनुमोदन समिति (साइट क्लियरेंस समिति) से स्थल उपयुक्तता सहमति प्राप्ति होने के उपरान्त एजेंसी के मुख्य कार्यपालन अधिकारी द्वारा प्रदत्त की जाएगी।

- (3) संयुक्त भवन योजना प्रकरणों जिसमें भवन निर्माण गतिविधियों के साथ भूमि का विकास भी सम्मिलित हो, ऐसे प्रकरणों में विकास अनुमति एवं भवन निर्माण अनुमति दोनों ही आवश्यक होंगी।

19. इन नियमों के पूर्व की जारी विकास एवं भवन निर्माण अनुमति :- इन नियमों के प्रवृत्त होने के ठीक पूर्व, इन नियमों के अन्तर्गत आने वाले विषयों के सन्दर्भ में प्रभावशील किन्हीं नियमों या विधान के अधीन प्रदत्त किन्हीं अनुमति, स्वीकृति या अनुमोदन या पारित आदेश अथवा किन्हीं उठाये कदम या कार्यवाही का उन्हीं नियमों या विधान के प्रावधानों के अनुरूप, यह मानते हुए कि जैसे यह नियम प्रवृत्त ही न हुए हों, नियमन किया जाएगा।

तथापि ऐसी अनुमति के नवीनीकरण के समय प्रस्तुत आवेदन पर कार्य के उस भाग के लिए जो प्रारम्भ नहीं किया था, इन नियमों के अंतर्गत स्वीकृति आवश्यक होगी एवं वह अनुमत की जा सकेगी।

20. संयुक्त भवन (निर्माण) हेतु अनुमति - (1) प्रत्येक व्यक्ति जो भूमि विकास, भवन परिनिर्माण, निर्माण, पुनर्निर्माण या भूमि / भवन में परिवर्तन का आशय रखता है, वह परिशिष्ट क-1 के लेखी (फार्म) में एजेन्सी के मुख्य कार्यपालन अधिकारी को आवेदन प्रस्तुत करेगा। एजेन्सी अथवा उसके द्वारा प्राधिकृत अधिकारी का यह कर्तव्य होगा कि उक्तानुसार आवेदन की प्राप्ति से 20 दिवस के भीतर वॉछित अनुमति जारी करें। आवेदक द्वारा वॉछित प्रलेखों (दस्तावेजों) की प्रस्तुति में किया गया विलम्ब, उक्त 20 दिवस की समयवधि में आकलित नहीं होगा। ऐसा आवेदन पत्र आवश्यक दस्तावेजों/सहपत्रों, योजना और योजना विवरणों सहित चार प्रतियों में प्रस्तुतनीय होगा। योजना अमोनिया मुद्रण अथवा श्वेत मुद्रण (अमोनिया या व्हाईट प्रिन्ट) में प्रस्तुत होगी। इसके साथ ही इलेक्ट्रॉनिक प्रति भी प्रस्तुत की जाएगी। इलेक्ट्रॉनिक प्रति ऐसे साफ्टवेयर में तैयार की जाएगी जैसा कि प्राधिकारी द्वारा निदेशित किया जाए। अमोनिया प्रिन्ट अथवा श्वेत मुद्रण (अमोनिया या व्हाईट प्रिन्ट) का एक सेट कपड़े की जिल्द में होगा जिसे अभिलेख हेतु एजेन्सी के कार्यालय में रखा जाएगा। आवेदन पत्र परिशिष्ट क-1 में यथा वर्णित अनुरूप सहपत्रों एवं आवेदन शुल्क भुगतान प्रमाण प्रति के साथ प्रस्तुतनीय होगा। आवेदन पत्र के साथ भवन के स्ट्रक्चर इंजीनियर/आर्किटेक्ट/सुपरवाइजर द्वारा विधिवत हस्ताक्षरित प्रमाण पत्र भी, जिसमें उल्लेखित हो कि नियम 104 के सभी प्रावधानों (भूकम्प संवेक्षी क्षेत्र हेतु) का अनुपालन किया गया है, संलग्न होगा।

(2) उप नियम (1) के अधीन दी जा चुकी अनुमति के परिमार्जन/संशोधन हेतु आवेदन विस्तृत जानकारी एवं दस्तावेजों के साथ प्रस्तुतनीय होगी। भवन अधिकारी, पूर्व प्रदत्त अनुमति को मुख्य कार्यपालन अधिकारी के अनुमोदन से आवश्यकतानुरूप जैसा कि वह उपयुक्त समझे, परिमार्जन/संशोधन कर सकेंगे।

21. भूकम्प रोध- भूकंप संवेदी क्षेत्र में स्थित भूमि हेतु नियम 20 में विहित प्रलेखों के अतिरिक्त परिशिष्ट क-2, क-3, क-4, क-5, क-6 एवं क-7 में संकेतित एवं विधिवत हस्ताक्षरित प्रमाण पत्र, विकासकर्ता, वास्तुविद एवं संरचना अभियंता (स्ट्रक्चर इंजीनियर) द्वारा प्रस्तुतनीय होगा। वृहदाकार/बड़े भवन जिनमें 500 वर्गमीटर से अधिक निर्मित क्षेत्र हो अथवा तीन से अधिक तल वाले भवनों हेतु वास्तुविद, विकासकर्ता एवं संरचना अभियंता द्वारा परिशिष्ट क-8, क-9 एवं क-10 में पृथक-पृथक प्रमाण पत्र संबंधित परियोजना की पूर्णता उपरांत प्रस्तुतनीय होगा।

22. आवेदन के साथ प्रस्तुतनीय जानकारीयों

(1) परिशिष्ट क-1 में आवेदन पत्र के साथ प्रकल्प (ड्राफ्ट) यथा आवेदन शुल्क, निर्देशक रेखांक (की-प्लान), स्थल रेखांक (साइट-प्लान), उप-विभाजन अभिन्यास (सबडिविजन/ले-आउट प्लान), सेवा रेखांक (सर्विस-प्लान), प्रस्तावित विकास की परियोजना को रेखांकित करता परियोजना प्रतिवेदन, स्वामित्व को पुष्ट करने वाला दस्तावेज अथवा स्थल के संदर्भ में अन्य विधिक अधिकार दर्शित करने वाला दस्तावेज, भू-स्वामी द्वारा आवेदक को, आवेदन पत्र प्रस्तुत करने हेतु प्राधिकृत करने का प्रमाण (यदि आवेदक स्वयं स्वामी नहीं है), पार्किंग गणना सहित पार्किंग योजना और इस नियम के उप नियम 2 से लेकर 12 तक में विहित अनुसार पर्यवेक्षण का प्रमाण पत्र।

(2) रेखाचित्र फलक (ड्राइंग शीट) का आकार -

(क) रेखाचित्र फलक (ड्राइंग शीट) का आकार सारणी-1 में विनिर्दिष्ट में से किसी भी आकार का होगा।

सारणी - 1

रेखाचित्र फलक का आकार
{ नियम 22(2)(क) देखिये }

सरल क्रमांक	आकार का मानक नाम	सुव्यवस्थित आकार (ट्रिम्ड साईज) मि.मी. में	अव्यवस्थित आकार (अनट्रिम्ड साईज) मि.मी. में
(1)	(2)	(3)	(4)
1.	ए 0	841 गुणा 1189	980 गुणा 1230
2.	ए 1	594 गुणा 841	625 गुणा 880
3.	ए 2	420 गुणा 594	450 गुणा 625
4.	ए 3	297 गुणा 420	330 गुणा 450
5.	ए 4	210 गुणा 297	240 गुणा 330
6.	ए 5	148 गुणा 210	165 गुणा 240

(ख) रेखांकों में रंग भरने हेतु अनुशंसित संकेतक :-

नीचे सारणी-2 में विनिर्दिष्ट किये अनुसार रेखांकों में रंग भरा जाएगा।

सारणी-2
योजनाओं का रंगों में प्रदर्शन
{ नियम 22(2)(ख) देखिये }

सरल क्रमांक	कार्य विषय	स्थल रेखांक(साइट प्लान)		भवन रेखांक(बिल्डिंग प्लान)	
		श्वेत मुद्रण (व्हाइट प्रिन्ट)	अमोनिया मुद्रण (अमोनिया प्रिन्ट)	श्वेत मुद्रण (व्हाइट प्रिन्ट)	अमोनिया मुद्रण (अमोनिया प्रिन्ट)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	भूखण्ड रेखायें	गहरा काला रंग	गहरा काला रंग	गहरा काला रंग	गहरा काला रंग
2	विद्यमान गली/मार्ग	हरा रंग	हरा रंग	हरा रंग	हरा रंग
3	भावी गली/मार्ग (यदि कोई हो)	हरित बिन्दु (रेखा)	हरित बिन्दु (रेखा)	हरित बिन्दु (रेखा)	हरित बिन्दु (रेखा)
4	अनुज्ञेय भवन रेखायें	गहरी काली बिन्दु रेखा	गहरी काली बिन्दु रेखा	गहरी काली बिन्दु रेखा	गहरी काली बिन्दु रेखा
5	खुला क्षेत्र	रंगहीन	रंगहीन	रंगहीन	रंगहीन
6	विद्यमान कार्य/विद्यमान निर्माण	काली (बाह्य रेखा)	नीली	काली	काली
7	प्रस्तावित धराशायी किये जाने वाले कार्य	पीली तिरछी समान्तर रेखाओं से	पीली तिरछी समान्तर रेखाओं से	पीली तिरछी समान्तर रेखाओं से	पीली तिरछी समान्तर रेखाओं से
8	प्रस्तावित कार्य (टीप 1 देखिये)	लाल रंग से भरा हुआ	लाल	लाल	लाल
9	जल, मल निकास कार्य	लाल बिन्दु रेखा	लाल बिन्दु रेखा	लाल बिन्दु रेखा	लाल बिन्दु रेखा
10	जल आपूर्ति कार्य	हल्की काली बिन्दु रेखा	हल्की काली बिन्दु रेखा	हल्की काली बिन्दु रेखा	हल्की काली बिन्दु रेखा

टिप्पणी-1 - संपूर्ण नवीन परिनिर्माण कार्य हेतु रेखांकों में रंग भरा जाना आवश्यक नहीं है किन्तु किसी विद्यमान कार्य के विस्तार के लिये ये प्रयुक्त होंगे।

टिप्पणी-2 - भूमि के विकास, उप विभाजन, अभिन्यास के लिये उपयुक्त रंगों के विधिवत श्रेणीबद्ध संकेतकों का उपयोग किया जाएगा।

- (3) निर्देशक रेखांक — कम से कम 1:10,000 के मान से तैयार किया गया निर्देशक रेखांक विकास/निर्माण कार्य के लिए अनुज्ञा के आवेदन पत्र के साथ प्रस्तुत किया जाएगा जिसमें आसपास के भूमि चिन्हों के संबंध में स्थल की सीमा की स्थिति दर्शाई जाएगी, निर्देशक रेखांक का न्यूनतम परिमाण 75 मि.मी. से कम नहीं होगा।
- (4) स्थल रेखांक — स्थल रेखांक दस हेक्टर तक के स्थल के लिए कम से कम 1:1000 के मान से तथा दस हेक्टर से बड़े स्थल के लिए कम से कम 1:2000 के मान से तैयार किए जाएंगे और उनमें :-
- (क) परिमाण सहित स्थल की तथा खसरा कमांक या अन्य समान स्थानीय वर्ग दर्शाते हुए आवेदक की किसी लगी हुई भूमि की सीमाएं दर्शाई जाएंगी और यदि पूर्व में आवेदक के स्वामित्व की लगी हुई भूमि को उप विभाजित किया गया हो तो उस पर निर्मित सार्वजनिक सुविधाएं और उस स्थल की ओर खुलने वाले उस पर स्थित सभी मार्ग जिनके लिए अनुमति मांगी जा रही हैं, दर्शाए जाएंगे :
 - (ख) आसपास के मार्ग के संबंध में स्थल की स्थिति;
 - (ग) उस मार्ग का नाम जिस पर भवन स्थित किए जाने का प्रस्ताव है, यदि कोई हो;
 - (घ) स्थल पर के ऊपर या नीचे स्थित सभी विद्यमान भवन जिसमें सर्विस लाईनें भी सम्मिलित हैं;
 - (ङ.) भवन तथा ऐसे अन्य सभी भवनों (यदि कोई हों) की निम्नलिखित के संबंध में स्थिति जिनका आवेदक उपनियम (क) में विनिर्दिष्ट अपनी लगी हुई भूमि पर निर्माण करना चाहता है—
- (एक) स्थल की सीमाएं तथा उस स्थिति में जहां स्थल का विभाजन कर दिया गया हो, आवेदक के स्वामित्व के भाग तथा अन्य लोगों के स्वामित्व के भागों की सीमाएं;
 - (दो) सभी स्थल से लगे हुए मार्ग, भवन (मंजिलों की संख्या तथा ऊंचाई सहित) तथा वे परिसर, जो स्थल तथा उपनियम (क) में विनिर्दिष्ट लगी हुई भूमि (यदि कोई हो) के 12 मीटर की दूरी के भीतर हों; तथा
 - (तीन) यदि स्थल के 12 मीटर की दूरी के भीतर कोई मार्ग न हो तो निकटवर्ती विद्यमान मार्ग;

- (च) ऐसे भवन तथा अन्य सभी भवनों (यदि कोई हों) जिन्हें आवेदक ऊपर उपनियम (क) में विनिर्दिष्ट अपनी लगी हुई भूमि पर निर्मित करना चाहता है, तक मार्ग से पहुंचने के साधन;
- (छ) अबाध रूप से वायु संवहन, प्रकाश के प्रवेश के लिए भवन के चारों ओर छोड़ी जाने वाली जगह;
- (ज) भवनों के सामने के मार्ग (यदि कोई हों) तथा बगल में या पीछे की ओर मार्ग (यदि कोई हों) की चौड़ाई;
- (झ) भवनों के रेखांक से सापेक्ष उत्तरी दिशा की स्थिति ;
- (ञ) विद्यमान सभी विशिष्टताओं (फिचरस) की स्थिति जैसे उच्च वोल्टेज लाईनें, टेलीग्राफ तथा विद्युत खम्भे/लाईनें, भूमिगत पाइप लाईनें, वृक्ष, श्मशान, धार्मिक भवन, रेल्वे लाईनें आदि जो स्थल के निकटतम छोर से 30 मीटर की दूरी के भीतर स्थित हों, विकसित की जाने वाली भूमि की सभी प्रमुख भौतिक विशिष्टताओं (फिचरस) जिसमें सम्मिलित है किसी जल पुंज/ तालाब की स्थिति एवं उसका आकार, बाढ़ग्रस्त क्षेत्रों एवं उस स्थल के मामले में जिसका ढाल 1:20 से अधिक हो उसका 0.3 मीटर के अन्तरल वाला कन्टूर प्लान सम्मिलित है;
- (ट) भूमि का वर्तमान तथा प्रस्तावित उपयोग;
- (ठ) भूमि के क्षेत्र का व्यापक विवरण जिसमें समग्र भूमि का क्षेत्रफल, अनुमतेय भू-आच्छादन क्षेत्र, प्रस्तावित भूमि आच्छादन क्षेत्र, अनुमतेय तल क्षेत्र अनुपात, खुला क्षेत्र, पार्किंग गणना समाहित हो, और
- (ड) ऐसे अन्य ब्यौरे, जो प्राधिकारी द्वारा विहित किए जाएं;
- (5) विकास सह भवन कार्य का संयुक्त अभिन्यास - विकास कार्य के प्रकरण में, आवेदन के साथ विकास सह भवन कार्य का संयुक्त अभिन्यास जिसे 1:500 से कम के अनुपात में चित्रांकित न किया गया हो, निम्न विवरणों से साथ प्रस्तुतनीय होगा :-
- (क) प्रयुक्त मापन (प्रणाली/स्केल) एवं उत्तर दिशा बिंदु संकेतक;
- (ख) भूमि में प्रस्तावित एवं विद्यमान सड़कों की स्थिति मय उनकी विद्यमान/ प्रस्तावित/ निर्धारित चौड़ाई के ;
- (ग) प्रत्येक भूखंड का आकार (डाइमेंशन) मय भूखंड के अन्दर की भवन रेखाओं को प्रदर्शित करती हुई, प्रतिरोध रेखा (सेट बेक रेखा) के मापों के साथ ;
- (घ) जल, मल निकास, जन सुविधायें एवं सेवाओं तथा विद्युत लाईनों आदि की स्थिति;

- (ड.) उप विभाजन/अभिन्यास के सभी भूखंडों का आकार, क्षेत्रफल, भूखंडों का उपयोग/प्रयोजन दर्शित करने वाली सारणी, जिसमें सीमान्त खुला क्षेत्र (एम.ओ.एस), तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.), भूमि आच्छादन (ग्राउण्ड कवरेज), भवन ऊंचाई, अधिभोग भार (अकुपेन्ट लोड) संबंधी विवरण समाहित हो;
- (च) ऐसा विवरण जिसमें दर्शित हो स्थल का कुल क्षेत्रफल, सड़कों के लिये उपयोगित क्षेत्रफल, उद्यान का खुला क्षेत्रफल, खेल मैदान, मनोरंजन क्षेत्र एवं प्रस्तावित अभिन्यास जिसमें विद्यालय, दुकानों एवं अन्य जन उपयोगी स्थल (यदि आरक्षित हो) प्रस्तावित हो तथा उनका स्थल के सकल क्षेत्रफल के संदर्भ में प्रतिशत जिसका उप विभाजन प्रस्तावित हो; एवं
- (छ) भवन की योजना (प्लान), उत्थापन (एलिवेशन), अनुभाग (सेक्शन) का चित्रांकन यथासंभव 1:100 के मापन में किया जाएगा । योजना (प्लान) में सम्मिलित होगा
- (एक) सभी तलों की तल योजना (फ्लोर प्लान) जिसमें आच्छादित क्षेत्र, निर्मित होने वाले घटकों का आकार तथा परस्पर दूरी स्पष्टतः अभिव्यक्त हो तथा कमरों का आकार एवं सीढ़ियां, ढालू रास्ता (रेम्प), उत्तोलक कूप (लिफ्ट वेल) की स्थिति।
- (दो) भवन के सभी भागों के अधिभोग उपयोग का विवरण।
- (तीन) आवश्यक सेवाओं यथा शौच कूप (वाटर क्लोजेट), सिंक, स्नान स्थल (बाथरूम) की जलापूर्ति एवं जल निकासी मार्ग सहित सटीक स्थिति।
- (चार) अनुभाग चित्रण (सेक्शनल ड्राइंग) जिसमें स्पष्टतः दर्शित होगा, नींव का आकार, तहखाने की दीवार मोटाई, दीवार निर्माण, निर्माण घटकों (फ्रेमिंग मेम्बर) का आकार और उनके बीच की जगह (स्पेसिंग), तल खण्ड (फ्लोर स्लैब), छत खण्ड (रूफ स्लैब) एवं उनकी निर्माण सामग्री तथा माप, दरवाजों खिड़कियों एवं अन्य खुल भागों की स्थिति। अनुभाग (सेक्शन) में भवन दरवाजों एवं मुंडेर की ऊंचाई तथा जल निकास एवं छत के ढलान का स्पष्ट विवरण होगा। कम से कम एक अनुभाग (सेक्शन) सीढ़ियों के भाग से होगा।
- (पाँच) आर.सी.सी. (रेनफोर्स्ड सीमेन्ट कांकीट) कार्य के संदर्भ में गणना एवं परिकल्पना (डिजाइन) को दर्शित करने वाली अनुसूची जिसमें संरचना अभियांत्रिकी के भाग यथा छत, खण्ड (स्लैब), स्तम्भ (कॉलम), चौखट (फ्रेम) आदि समाहित हो।
- (छ:) सम्मुख एवं पार्श्व का उत्थापन (एलिवेशन)
- (सात) शौचालय का विवरण दर्शित हो, यदि कोई ।
- (आठ) अनुमतेय भवन रेखा के बाहर निकला भाग प्रक्षेप/छज्जा (प्रोजेक्शन) का आयाम/आकार (डाइमेंशन) का विवरण।

(नौ) छत योजना (टेरेस प्लान), जिसमें जल निकास एवं छत तल के ढलान का विवरण समाहित हो।

(दस) योजना (प्लान) के सापेक्ष में उत्तर दिशा एवं उपयोग में लाए गये पैमाना का चित्रांकन।

(ग्यारह) तल-वार निर्मित क्षेत्र, तल क्षेत्र अनुपात की अनुसूची, प्रस्तावित आच्छादित क्षेत्र एवं निर्माण वर्जित सीमा (सेटबैक) की अनुसूची।

(बारह) वाणिज्यिक भवन हेतु प्रदर्शन पटल (डिस्प्ले बोर्ड) का आकार एवं उसको दर्शित करने जगह।

(ज) ऊँचे/विशेष भवनों के लिए भवन रेखांक - ऊँचे भवनों के लिए और विशेष भवनों जैसे कि शैक्षणिक, सभा भवन, संस्थागत, औद्योगिक भवन, भण्डार गृह के लिए और खतरनाक और मिले जुले अधिभोग वाले भवनों के लिए, जिनका क्षेत्रफल 500 वर्ग मीटर से अधिक हो, भवन रेखांक में निम्नलिखित अतिरिक्त जानकारी दशायी या दी जाना चाहिए:-

(एक) अग्नि शमन उपकरण/वाहन को पहुँच, जिसमें वाहन के मुड़ने तथा भवन के चारों ओर वाहन को घूमने का पहुँच मार्ग स्पष्ट रूप से दर्शित हो।

(दो) मुख्य तथा वैकल्पिक जीने का आकार (चौड़ाई) और साथ ही छज्जे पर पहुँचने, गलियारे, हवादार लाबी तक पहुँचने का साधन,

(तीन) लिफ्ट अनुलग्नकों (लिफ्ट एनक्लोजर्स) की स्थिति तथा ब्यौरे,

(चार) फायर लिफ्ट का स्थान तथा आकार,

(पाँच) धुँआं रोकने वाली लॉबी/द्वार, यदि प्रस्तावित किया गया हो,

(छः) कचरा निकास (रिफ्यूज श्यूट), कचरा घर (रिफ्यूज चैम्बर), सेवा निकासी (सर्विस डक्ट),

(सात) वाहन विराम स्थल (पार्किंग स्पेस),

(आठ) शरण क्षेत्र (रिफ्यूज एरिया), यदि कोई हो,

(नौ) भवन सेवाओं के ब्यौरे, जैसे वातानुकूलन प्रणाली के साथ आग बुझाने वाले यंत्र (फायर डेम्बर) की स्थिति, यांत्रिक वायु संवहन प्रणाली, विद्युत सेवाएं, बायलर, गैस पाइप, जल/मल उपचार संयंत्र का विस्तृत विवरण।

(दस) अस्पताल एवं विशेष खतरों के समय हेतु ढलान मार्ग (रेम्प) सहित निर्गम मार्ग विवरण।

(ग्यारह) विद्युत जनरेटर, ट्रांसफार्मर एवं स्विचगियर स्थापन स्थलों का विवरण

(बारह) धुँआं बाहर निकालने की व्यवस्था (यदि कोई हो) का विवरण।

- (तेरह) अग्नि सूचना प्रसारण (फायर अलार्म) उपकरण एवं संजाल (नेटवर्क) का विवरण।
- (चौदह) सभी अग्नि सूचना प्रसारण (फायर अलार्म) उपकरणों के केन्द्रीकृत नियंत्रण केन्द्र की स्थल स्थिति, अग्नि सुरक्षा की अन्तः निर्मित व्यवस्था (बिल्ट इन फायर प्रोटेक्शन) एवं जन सूचना संचारण तंत्र (पब्लिक एड्रेस सीस्टम) आदि की स्थिति
- (पन्द्रह) स्थैतिक जल भण्डारण टंकी (स्टेटिक वाटर स्टोरेज टैंक) का आकार एवं स्थापन स्थल की स्थिति।
- (सोलह) चल (मोबाईल) पम्पों के लिये पम्प कक्ष के साथ फायर सर्विस इनलेट्स एवं जल संग्रहण टंकी की स्थिति।
- (सत्रह) अग्नि सुरक्षा के स्थिर संस्थापन (इनस्टालेशन) यथा फव्वारेदार सेंचक/झरी (स्प्रिंकलर्स), वेट-राइजर्स (उच्च दाब से पानी ऊपर ले जाने वाले पाइप), होज रील (कैनवास का लिपटने योग्य पाइप), नहलाने का फौव्वारा (झेन्चर), कार्बन-डाय-आक्साइड संस्थापन (इंस्टालेशन), एवं
- (अठारह) प्राथमिक उपचार अग्नि शमन उपकरण या संस्थापनों की स्थल स्थिति एवं विवरण

(झ) ऊंचे भवनों के लिये अतिरिक्त जानकारी :

ऊंचे भवनों के संबंध में निम्नलिखित अतिरिक्त जानकारी दी जाएगी, अर्थात्:-

(एक) नगरीय आयोजना-

- विकास योजना के अनुसार भूमि का उपयोग;
- परिक्षेत्रिक योजना (यदि कोई हो) के अनुसार भूमि का उपयोग;
- अभिन्यास रेखांक/ले आउट प्लान (यदि कोई हो) के अनुसार भूमि का उपयोग;
- प्रस्तावित घनत्व;

(दो) यातायात आयोजना:

- विद्यमान सड़क की चौड़ाई;
- प्रस्तावित सड़क की चौड़ाई ;
- प्रवेश तथा निर्गम की व्यवस्था;
- सेवा मार्ग की व्यवस्था;
- भूखण्ड तथा उससे संलग्न क्षेत्रों की व्यापक परिभ्रमण योजना (सर्कुलेशन प्लान) ;
- वाहन विराम (पार्किंग) के लिए व्यवस्था।

(तीन) अग्नि रोध, अग्नि शमन तथा अग्नि सुरक्षा योजना;

—अग्नि का पता लगाने तथा अग्नि शमन व्यवस्थाओं के ब्यौरे,

(चार) सेवाओं (सर्विसेस) की योजना,

—आंतरिक जल प्रदाय, मल निकासी (सिवरेज), जल निकास (ड्रेनेज), विद्युत प्रदाय (पावर), दूर संचार, कूड़ा व्ययन (गारबेज डिस्पोजल) तथा सार्वजनिक स्थानों की सफाई (स्केवजिंग);

—परिधीय (पेरिफेरियल) जल प्रदाय, मल निकासी (सिवरेज), जल निकास (ड्रेनेज), विद्युत प्रदाय (पावर);

—ट्रंक जल प्रदाय, मल निकासी (सिवरेज), जल निकास (ड्रेनेज), विद्युत प्रदाय (पावर), दूर संचार एवं कूड़ा व्ययन (गारबेज डिस्पोजल) ;

(पाँच) वास्तुकला:

—प्रत्येक तल के रेखांक (फ्लोर प्लान);

—अनुप्रस्थ काट (कॉस सेक्शन) की आवश्यक संख्या;

—प्रत्येक बाजू/साईड के उठान (एलिवेशन) ;

—प्रसाधन खण्डों तथा रसोई के विस्तृत ब्यौरे;

—भूदृश्यीकरण (लैंडस्केपिंग) तथा वृक्षारोपण के विस्तृत ब्यौरे;

—विद्युत् खम्भों से बिजली संयोजनों (पावर कनेक्शन) की प्रणाली, टेलीफोन के खम्बे, कूड़ादानों का कमांकन, विभिन्न प्रकार के वाहनों हेतु वाहन विराम स्थल (पार्किंग), नालियों को ढकने की व्यवस्था, ओवर हेड टैंक एवं भूमिगत जल टैंक

(6) सेवा (सर्विसेस) संबंधी रेखांक (प्लान) :

जलापूर्ति तथा मल निकास व्यवस्था, यदि कोई हो तो उसके रेखांक (फ्लोर प्लान), उठान (एलिवेशन) तथा काट (सेक्शन) को भी दर्शाया जाएगा। तीन या अधिक मंजिल वाले भवनों के मामले में सेवाओं की उठान (एलिवेशन) तथा स्कीम भी सम्मिलित की जाएगी।

(7) विशिष्टियां:

(एक) आवेदन पत्र के साथ सामान्य तथा विस्तृत दोनों प्रकार की विशिष्टियां, जिसमें उपयोग में लाई जाने वाली सामग्री का प्रकार तथा श्रेणी दी जाएगी तथा जो, यथास्थिति, अनुज्ञप्त वास्तुविद संरचना इंजीनियर, इंजीनियर, पर्यवेक्षक या नगर योजनाकार द्वारा सम्यक् रूप से हस्ताक्षरित की जाएगी।

(दो) भूमि के उपविभाजन के लिए अनुज्ञा हेतु प्रत्येक आवेदन पत्र के साथ निम्नलिखित विवरण भी होंगे:-

(क) एक ऐसा विवरण जिसमें क्षेत्र के भीतर किए जाने के लिए सभी प्रस्तावित सुधारों अर्थात् सड़कों तथा गलियों का वर्गीकरण (ग्रेडिंग) करना तथा पक्का बनाना, गंदी नाली, (गटर) की व्यवस्था, बगल की नालियों (साईड ड्रेन), पर्याप्त पर्याप्त तथा सुनिश्चित जलापूर्ति व्यवस्था, मल निकासी (सिवरेज डिस्पोजल) की व्यवस्था, मार्गों की प्रकाश व्यवस्था तथा उद्यानों और खेल के मैदानों और सार्वजनिक उपयोग के स्थानों के विकास की सामान्य विशिष्टियां अन्तर्विष्ट होंगी:-

(ख) वह प्रयोजन जिसके लिए भूमि का उपयोग किया जाना है तथा विभिन्न प्रयोजनों के अंतर्गत भूमि के प्रस्तावित वितरण की विशिष्टियां;

(ग) उपयोग में लाई जाने वाली सामग्री से संबंधित सामान्य विशिष्टियां, क्षेत्र के प्रस्तावित विकास की अनुमानित लागत; और

(घ) प्राधिकारी द्वारा अपेक्षित कोई अन्य विवरण।

(8) पर्यवेक्षण: आवेदन पत्र के साथ पर्यवेक्षण करने वाले, यथास्थिति, अनुज्ञप्त वास्तुविद, संरचना इंजीनियर, इंजीनियर, पर्यवेक्षक या नगर योजनाकार का प्रमाण पत्र परिशिष्ट क-11 में संलग्न होगा।

(9) संरचनात्मक डिजाइन का प्रमाण पत्र: ऊंचे भवनों की दशा में संरचनात्मक स्थायित्व (स्टक्चरल स्टेबिलिटी) के संबंध में एक प्रमाण पत्र जो संरचना इंजीनियर द्वारा सम्यक् रूप से हस्ताक्षरित होगा जो समस्त सुसंगत परिकलनों (केलकुलेशंस) सहित आवेदन पत्र के साथ संलग्न किया जायेगा।

(10) स्वत्व आदि का सबूत. प्रत्येक आवेदन पत्र के साथ आवेदक का, भूमि या भू-खण्ड (प्लॉट) पर अधिकार स्वत्व या हित संबंधी साक्ष्य के रूप में निम्नलिखित सबूत संलग्न होंगे:-

(क) विक्रय विलेख, पट्टाविलेख या ऐसा कोई अन्य दस्तावेज जिसके अधीन भूमि या भू-खंड (प्लॉट) में अधिकार स्वत्व हित का दावा किया गया है, की अभिप्रमाणित प्रति,

(ख) खसरा, नक्शे (पटवारी अक्स) तथा खतौनी अभिलेख, यदि कोई हो, की अभिप्रमाणित प्रतियां,

(ग) अन्य दस्तावेज जो प्राधिकारी द्वारा आवश्यक समझे जाएं। पट्टेदारी भू-खंडों के मामले में पट्टेदार को यह साबित करना होगा कि वह पट्टेदारी भूखंड पर निर्माण करने का हकदार है।

- (घ) स्वामी का प्राधिकार, यदि आवेदक स्वामी नहीं है तो।
23. योजना तैयार करना एवं हस्ताक्षरित करना : वास्तुविद, संरचना अभियंता, अभियंता, पर्यवेक्षक या नगर नियोजक जैसी स्थिति हो, योजना तैयार या नगर नियोजक जैसी स्थिति हो, योजना तैयार करेंगे तथा अपना नाम, पता, योग्यता, अनुज्ञा क्रमांक एवं वैधता तिथि अंकित कर किसी योजना को विधिवत हस्ताक्षरित करेंगे। योजना स्वामी अथवा आवेदक द्वारा भी पता अंकित करते हुए हस्ताक्षरित की जाएगी। अनुज्ञप्त व्यावसायियों (प्रोफेशनल) द्वारा नियम 30 के प्रावधानों अनुसार योजनाओं एवं भवन के प्रकारों के अभिन्यास तैयार किये जा सकेंगे।
24. परिवर्तन/संशोधन हेतु आवेदन— जब किसी विद्यमान भवन में परिवर्तन के लिये आवेदन किया जाएगा तो केवल ऐसी योजना एवं विवरण जैसा आवश्यक हो, आवेदन के साथ संलग्नीय होगी।
25. शासकीय सम्पत्ति से संलग्न भूमि का विकास— यदि कोई शासकीय संस्था, उसके द्वारा धारित भूमि से संलग्न भूमि पर एजेन्सी द्वारा प्रस्तावित विकास योजना की प्रति की माँग करती है तो उसे वह प्रति उपलब्ध कराई जाएगी।
26. शुल्क—
- (1) नियम 20 के सन्दर्भ में प्रस्तुत प्रत्येक आवेदन के साथ उप नियम 2 में निर्धारित शुल्क का भुगतान होगा एवं ऐसे शुल्क भुगतान की पावती की प्रति आवेदन पत्र के साथ संलग्नीय होगी। ऐसी पावती के बिना प्राप्त आवेदन पत्र को वैध नहीं माना जाएगा, अतएव वह निरस्त होगा।
- (2) आवेदन शुल्क — आवेदन पत्र शुल्क के साथ ही प्रस्तुतनीय होगा जो निम्नानुसार होगा—
- (क) संयुक्त भवन अनुज्ञा आवेदन हेतु प्रस्तावित आच्छादित क्षेत्र का रु.1/— प्रति वर्गमीटर की दर से देय होगा।
- (ख) भूमि विकास अनुज्ञा आवेदन हेतु रु.5000/— प्रति हेक्टेयर की दर से देय होगा।
- (ग) किसी भी स्थिति में आवेदन शुल्क वापसी योग्य (रिफण्डेबल) नहीं होगा।
- (3) अनुमति शुल्क— आवेदक को अनुमति जारी होने के पूर्व निम्नानुसार अनुज्ञा शुल्क देय होगा—
- (क) भवन अनुज्ञा की स्थिति में (ऊँचे भवनों सहित)

विषय (मद) क्रमांक	परिनिर्माण का प्रकार	आच्छादित क्षेत्र		देय शुल्क (रुपये में)
		वर्गमीटर से	वर्गमीटर तक	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)

विषय (मद) क्रमांक	परिनिर्माण का प्रकार	आच्छादित क्षेत्र		देय शुल्क (रूपये में)
		वर्गमीटर से	वर्गमीटर तक	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1.	केवल निवासीय उद्देश्य के लिये आशयित (इन्टेन्डेड) भवन	0	300	1,000
		301	600	4,000
		601	1,000	7,500
		1,001	1,500	10,000
		1,501	5,000	25,000
		5,001	10,000	50,000
		टिप्पणी:— 10,000 वर्गमीटर से अधिक निर्मित किये जाने वाले प्रत्येक वर्गमीटर क्षेत्रफल के लिये, रु.10/- प्रति वर्गमीटर की दर से अतिरिक्त शुल्क देय होगा		
2.	भण्डार गृह, उद्योग (फैक्ट्री) या व्यापार या व्यवसाय या अन्य कोई वाणिज्यिक या औद्योगिक उद्देश्य के लिये आशयित भवन	विषय क्रमांक 1 में वर्णित शुल्क तथा उस शुल्क पर 25 प्रतिशत के मान से अतिरिक्त शुल्क		
3.	प्रशासनिक खण्ड, सामाजिक, परोपकारार्थ (चेरिटेबल), शैक्षणिक आदि उद्देश्य के लिये आशयित भवन	विषय क्रमांक 1 में वर्णित अनुसार शुल्क		
4.	दुकान सह निवास या अन्य वाणिज्यिक प्रयोजन उद्देश्य के लिये आशयित भवन	विषय क्रमांक 1 में वर्णित शुल्क तथा उस पर 50 प्रतिशत के मान से अतिरिक्त शुल्क		
5.	अनुमोदित योजना में आच्छादित क्षेत्र में 10 प्रतिशत सीमा तक वृद्धि या परिवर्तन, अथवा बाह्य वृद्धि या परिवर्तन, भवन अनुज्ञा का पुनर्वैधिकरण (री-वेलिडेशन)।	रु. 500.00		

विषय (मद) क्रमांक	परिनिर्माण का प्रकार	आच्छादित क्षेत्र		देय शुल्क (रूपये में)
		वर्गमीटर से	वर्गमीटर तक	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
	10 प्रतिशत से अधिक की अभिवृद्धि या परिवर्तन हेतु नवीन स्वरूप का आवेदन प्रस्तुतनीय होगा			

(ख) इन नियमों के नियम 20 के अधीन आवेदन प्रस्तुति की स्थिति में भूमि विकास हेतु अनुमति शुल्क निम्नानुसार देय होगा:-

विषय (मद)	निम्न भूमि उपयोग परिक्षेत्र के विकास हेतु	जहाँ निकटस्थ नगर की जनसंख्या इस प्रकार हो		
		10 लाख से अधिक	5 से 10 लाख	5 लाख से कम
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
देय अनुज्ञा शुल्क (रूपये प्रति हेक्टर)	आवासीय या सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक या औद्योगिक या परिवहन या वाणिज्यिक, आमोद प्रमोद, कृषि आदि	75000 / -	50000 / -	25000 / -
विकास अनुज्ञा का पुनर्वैधिकरण	आवासीय या सार्वजनिक, अर्ध सार्वजनिक या औद्योगिक या परिवहन या वाणिज्यिक, मनोरंजन कृषि आदि	मूल विकास अनुज्ञा हेतु प्राप्त की गई राशि के 10 प्रतिशत के समतुल्य राशि		

(ग) ऐसे शुल्क जमा करने की पंजीकृत डाक से भेजी गई सूचना प्राप्ति दिनांक से 15 दिवस में आवेदक द्वारा यदि अपेक्षित शुल्क जमा नहीं किया जाता है तो एजेन्सी द्वारा आवेदन को निरस्त किया जा सकता है।

(घ) एजेन्सी 150 वर्गमीटर तक के भूखण्डों हेतु अनुमोदित आदर्श भवन योजनाओं का समूह (सेट) रखेगा। ऐसी स्थिति में जहाँ आवेदक का भूखण्ड अनुमोदित अभिन्यास क्षेत्र में अवस्थित है और वह अपने भवन को एजेन्सी के पास उपलब्ध अनुमोदित आदर्श योजनाओं में से किसी एक के अनुरूप निर्मित करना चाहता हो वह निर्धारित प्रारूप/प्रपत्र में (अनुमोदित आदर्श योजना संदर्भ में) अपना चुनाव/विकल्प व्यक्त करते हुए अपेक्षित शुल्क एवं स्वामित्व प्रलेख सहित आवेदन एजेन्सी को प्रस्तुत कर सकता है। ऐसे प्रकरणों में एजेन्सी को प्रस्तुत शुल्क राशि भुगतान की पावती अधिकृत भवन अनुमति के रूप में मान्य की जाएगी।

(4) उपांतरण/संशोधन (माडीफिकेशन) आवेदन:- इन नियमों के प्रावधानों के अधधीन दी जा चुकी अनुमति के उपांतरण हेतु प्रस्तुत आवेदन के लिये उपर्युक्त उप नियम 2 में निर्धारित शुल्क ही देय होगा। ऐसे प्रकरणों में उप नियम 3 की कण्डिका "क" में वर्णित अनुमति शुल्क देय नहीं होगा।

(5) आवेदन की वापसी:- यदि आवेदक, आवेदन और योजना को स्वीकृति के पूर्व वापस लेता है तो, ऐसे वापसी, आवेदन पर की जा रही सभी कार्यवाहियों को, इस आवेदन के सन्दर्भ में निरस्त कर देगी। ऐसे आवेदन वापसी की तिथि से तीन माह के अन्दर, यदि नवीन आवेदन प्रस्तुत किया जाता है तो, पूर्व में भुगतान की गई आवेदन शुल्क की राशि, नवीन आवेदन हेतु भुगतान योग्य राशि में समायोजित की जाएगी। किसी भी स्थिति में एक बार भुगतान की गई आवेदन शुल्क राशि की वापसी नहीं होगी।

27. विलयन एवं विभाजन (मर्जर एवं डिवीजन) :-

(क) विलयन (मर्जर)

(1) किसी भूखण्ड या भूमि का, किसी अन्य भूखण्ड या भूमि के साथ विलयन (मर्जर) हेतु, ऐसे भूखण्ड या भूमि के स्वामी या उनके द्वारा प्राधिकृत व्यक्ति, जैसी स्थिति हो, को प्ररूप 5 में आवेदन एजेन्सी को प्रस्तुत करना होगा। प्ररूप में वर्णित दस्तावेज (डाक्यूमेंट) भी आवेदन के साथ प्रस्तुत किये जाएँगे। आवेदन शुल्क रु. 5000/- होगा एवं भुगतान की अभिप्राप्ति/ पावति की प्रति, आवेदन के साथ संलग्नीय होगी। यदि विलयन का आवेदन अनुमत किया जाता है तो आवेदक को ऐसी अनुमति स्वीकृत किये जाने के समय रु. 25000/- के समतुल्य अनुज्ञा शुल्क का भुगतान करना होगा।

(2) (क) एजेन्सी ऐसा कोई भी विनिश्चय कर सकेगी यथा -

(1) आवेदन स्वीकार करे

(2) आवेदन निरस्त करे

(3) ऐसे प्रतिबन्धों/शर्तों के साथ जैसा उचित समझे स्वीकार करे

(ख) लेकिन विलयन का कोई आवेदन स्वीकार नहीं किया जाएगा यदि ऐसा विलयन-

(1) किसी व्यक्ति के प्रवेश /पहुँच के अधिकार को किसी भी प्रकार से प्रतिकूलतः से प्रभावित करता हो।

(2) लागू विकास स्कीम के निर्धारित मानदण्डों या अधिनियम अथवा नियम के प्रावधानों का उल्लंघन होता हो।

(ख) भूखण्ड का विभाजन (डिवीजन) :

- (1) भूखण्ड के विभाजन का आवेदन प्रारूप-6 में एजेन्सी को प्रस्तुतनीय होगा। प्रारूप में वर्णित दस्तावेज (डाक्यूमेंट) भी आवेदन के साथ संलग्नीय होंगे।
- (2) आवेदन शुल्क रु. 5000/- (रुपये पाँच हजार) होगा एवं शुल्क भुगतान प्राप्ति के पावती की अभिप्रमाणित प्रति आवेदन के साथ संलग्न की जाएगी। यदि भूखण्ड विभाजन आवेदन ग्राह्य किया जाता है तो आवेदक को अनुज्ञा शुल्क रु. 25000/- (रुपये पच्चीस हजार) का, ऐसी अनुज्ञा प्रदान किए जाने के समय भुगतान करना होगा।
- (3) एजेन्सी आवेदन पत्र पर गुण दोष आधार पर ऐसा विनिश्चित कर सकती है—
 - (क) आवेदन को स्वीकार कर सकती है
 - (ख) आवेदन को अस्वीकार कर सकती है
 - (ग) आवेदन पत्र को ऐसे समुचित प्रतिबन्धों के साथ जैसा कि वह उचित समझे स्वीकार कर सकती है।
- (4) लेकिन भूखण्ड विभाजन का कोई आवेदन स्वीकार्य नहीं होगा यदि ऐसा भूखण्ड विभाजन —
 - (क) किसी व्यक्ति के प्रवेश / पहुँच के अधिकार को किसी भी प्रकार से प्रतिकूलतः प्रभावित करता हो।
 - (ख) लागू विकास स्कीम के निर्धारित मानदण्डों या अधिनियम अथवा नियम के प्रावधानों का उल्लंघन होता हो।

28. स्वीकृति/अनुमति वैधता अवधि:— (1) नियम 20 के अध्यक्षीन प्रदत्त अनुज्ञा की वैधता अवधि 5 वर्ष होगी।

(2) वैधता अवधि समाप्त होने पूर्व अनुज्ञा नवीनीकृत की जा सकेगी। ऐसा नवीनीकरण एक वर्षीय काल खण्ड वाले कुमागत (कनसेक्यूटिव) दो काल खण्डों के लिये अनुमत हो सकेगा। इसके पश्चात नवीन स्वरूप में ही अनुज्ञा प्रस्ताव प्रस्तुत करना होगा। यदि कथित 5 वर्ष की वैधता अवधि समाप्ति के पश्चात, वैधता अवधि नवीनीकरण का आवेदन प्रस्तुत किया जाता है तो एजेन्सी अनुज्ञा नवीनीकरण के पूर्ण नियम 26 के उपनियम 3 की कण्डिका (क) में निर्धारित शुल्क के समतुल्य शुल्क का भुगतान प्राप्त करेगी। किन्तु यदि वैधता पुनर्नवीनीकरण का आवेदन, वैधता अवधि समाप्ति के पूर्व प्रस्तुत किया जाता है तो कोई भी शुल्क देय या प्राप्तनीय नहीं होगा। मूल वैधता एवं नवीनीकरण की संयुक्त समय सीमा 7 वर्ष से परे किसी भी प्रकार का शिथलीकरण नहीं होगा।

(3) नियम 20 के अध्यक्षीन प्रदत्त अनुज्ञा की वैधता अवधि में यदि परियोजना कार्यान्वयन प्रारम्भ हो जाता है तो इसके पश्चात अनुज्ञा को किसी समय भी कालातीत (लैप्स) नहीं माना जाएगा एवं न ही पुनर्वैधता की आवश्यकता होगी।

29. अनुमति का निरसन/निरस्तीकरण:— इन नियमों के अध्यक्षीन प्रदत्त किसी अनुमति को एजेन्सी द्वारा निलम्बित या निरसित किया जा सकेगा, यदि ऐसा विश्वास करने का

पर्याप्त कारण हो कि ऐसी अनुज्ञा असत्य प्रकल्पों (स्टेटमेंट) के आधार पर या सारभूत तथ्यों के त्रुटिपूर्ण प्रस्तुतिकरण के आधार पर प्राप्त दी गई है अथवा अनुज्ञा में अधिरोपित प्रतिबन्ध/बन्धनों का उल्लंघन किया गया हो अथवा अधिनियम या नियम के अध्याधीन प्रावधानों का अनुपालन नहीं किया गया हो।

परन्तु कोई भी ऐसा आदेश तब तक पारित नहीं किया जाएगा जब तक कि उस व्यक्ति /संस्था को जिसने यह अनुमति प्राप्त की हो, उसे सुनवाई का यथेष्ट अवसर प्रदान न कर दिया गया हो।

परन्तु यह और कि ऐसा निरसन या निलम्बन आदेश शून्य घोषित कर दिया जाएगा (रद्द कर दिया जाएगा) यदि आवेदक अधिनियम या नियम के अध्याधीन प्रावधानों के उल्लंघन की त्रुटि का परिमार्जन (क्योर/रेक्टीफाई) कर देता है अथवा अनुमति में अध्यारोपित बन्धनों का अनुपालन एजेन्सी द्वारा निर्धारित की गई समयावधि में कर लेता है। लेकिन जहाँ ऐसी अनुज्ञा असत्य प्रकल्पों या सारभूत तथ्यों के मिथ्या निरूपण (मिसरिप्रेजेंटेशन) के आधार पर प्राप्त की गई हो, वहाँ निरसन का ऐसा आदेश शून्य घोषित नहीं होगा।

30. अभियंता आदि को अनुज्ञप्ति प्रदान करना—

(1) संरचना अभियंता (स्ट्रक्चर इंजीनियर), अभियंता (इंजीनियर), पर्यवेक्षक (सुपरवाइजर) एवं नगर नियोजक (टाउन प्लानर), जो उप नियम 2 में विहित न्यूनतम योग्यताधारी हो उन्हें एजेन्सी प्ररूप-7 में अनुज्ञप्ति पत्र जारी कर सकती है।

(2) अभियंता आदि के पक्ष में अनुज्ञप्ति पत्र जारी होने हेतु उनकी न्यूनतम शैक्षणिक योग्यता नीचे दर्शित सारणी के कॉलम क्रमांक 3 (तीन) अनुरूप होगी—

क्रमांक	पदनाम	न्यूनतम शैक्षणिक योग्यता
(1)	(2)	(3)
1	वास्तुविद	वास्तुविद, जो वास्तुविद अधिनियम 1972 (आर्किटेक्ट एक्ट 1972) के अध्याधीन गठित वास्तुविद परिषद (काउंसिल आफ आर्किटेक्ट) से विधिवत (पंजीकृत) सम्बद्ध हो। ऐसे वास्तुविद को पृथक् से एजेन्सी से किसी अनुज्ञप्ति पत्र की आवश्यकता नहीं होगी।
2	संरचना अभियंता (स्ट्रक्चरल इंजीनियर)	मान्यता प्राप्त भारतीय या विदेशी विश्वविद्यालय से सिविल अभियांत्रिकी में स्नातक (ग्रेजुएट सिविल इंजीनियर) एवं/अथवा अधिकार प्राप्त अभियंता (चार्टर्ड इंजीनियर) अथवा इन्सीटीट्यूशन आफ इंजीनियर्स के सिविल अभियांत्रिकी प्रभाग अथवा समतुल्य विदेशी संस्थान का सहयोगी सदस्य (एसोशिएट मेम्बर) तथा संरचना अभियांत्रिकी में परिकल्पना (डिजाइन) एवं मैदानी कार्य अभ्यास (फिल्ड वर्क) के साथ 3 (तीन) वर्ष के अनुभव से युक्त। किन्तु 3 वर्षीय अनुभव की वॉछनीयता इस प्रकार शिथलीकृत हो सकेगी—

क्रमांक	पदनाम	न्यूनतम शैक्षणिक योग्यता
(1)	(2)	(3)
		(क) भारतीय या विदेशी विश्व विद्यालय से संरचना अभियांत्रिकी शाखा से परास्नातक योग्यताधारी (पोस्ट ग्रेजुएट) के लिये 2 वर्ष। (ख) संरचना अभियांत्रिकी में डाक्टरेट उपाधि धारक के लिये एक वर्ष
3.	अभियंता	इंस्टीट्यूशन ऑफ इंजीनियर्स की कॉरपोरेट मेंबरशिप (सिविल) अथवा सिविल, नगरपालिका या संरचना अभियांत्रिकी में ऐसी उपाधि या पत्रोपाधि (डिग्री/डिप्लोमा) जो उसे, इस प्रकार की सदस्यता (मेंबरशिप) के लिये पात्र बनाये।
4.	पर्यवेक्षक (सुपरवाइजर)	(क) त्रिवर्षीय आर्किटेक्चरल असिसटेन्सशिप या इण्टरमीडियेट या सिविल अभियांत्रिकी में पत्रोपाधि (डिप्लोमा) तथा किसी वास्तुविद या अभियंता के अधीन 2 वर्ष का कार्यानुभव अथवा (ख) औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थान (आई.टी.आई.) से सिविल अभियांत्रिकी में मानचित्रकार (ड्राफ्ट्समैन) तथा किसी वास्तुविद या अभियंता के अधीन 5 वर्ष का कार्यानुभव
5.	नगर नियोजक (टाउन प्लानर)	आर्किटेक्चर या सिविल अभियांत्रिकी अथवा भौतिक नियोजन (फिजिकल प्लानिंग) में स्नातक तथा नगर नियोजन या शहरी नियोजन अथवा क्षेत्रीय नियोजन या आवासीय नियोजन या यातायात नियोजन या शहरी अभिकल्पना (अर्बन डिजाइन) या लैण्ड स्केपिंग आर्किटेक्चर में स्नातकोत्तर।

- (3) एजेन्सी से इन नियमों के अधीन अनुज्ञा पत्र प्राप्ति हेतु इच्छुक आवेदक को अर्हता के शैक्षणिक प्रमाणपत्र की अभिप्रमाणित प्रति एवं अनुज्ञप्ति शुल्क भुगतान की अभिप्राप्ति प्रति संलग्न करते हुए आवेदन पत्र प्रस्तुत करना होगा।
- (4) एजेन्सी एक पंजी (रजिस्टर) संधारित करेगी जिसमें अनुज्ञप्ति पत्र प्राप्त एवं नवीनीकृत व्यक्तियों और उनसे संबंधित विवरणों की प्रविष्टि की जाएगी।
- (5) अनुज्ञप्ति पत्र स्थाई रूप से वैधता अवधि तक अथवा तब तक वैध रहेगा जब तक कि एजेन्सी द्वारा उसे निरस्त न किया जाए।
- (6) अनुज्ञप्ति पत्र स्वीकृत कराने हेतु निम्नानुसार शुल्क देय होगा:—
- | | |
|--|-------------|
| (1) संरचना (स्ट्रक्चरल) अभियंता, अभियंता, नगर नियोजक | रु. 1500 /— |
| (2) पर्यवेक्षक | रु. 750 /— |
| (3) समूह या संस्था | रु. 3600 /— |

- (7) मूल अनुज्ञप्ति की वैधता अवधि समाप्त होने पर अनुज्ञा, मूल वैधता अवधि के समतुल्य अवधि के लिये नवीनीकृत की जा सकेगी। अनुज्ञप्ति नवीनीकरण हेतु उप नियम 6 में वर्णित अनुरूप शुल्क देय होगा।
- (8) अनुज्ञप्ति/अनुज्ञप्तिधारी, अनुज्ञप्ति में वर्णित व्यवस्थाओं/बन्धनों के अनुरूप कार्य करेगा।
- (9) वास्तुविद या अनुज्ञापित संरचना अभियंता/अभियंता/पर्यवेक्षक/नगर नियोजक निम्नांकित कर्तव्यों के निर्वाहन के लिये सक्षम/अधिकृत होगा।
 - (अ) वास्तुविद सक्षमता — वास्तुविद परिषद् से पंजीकृत/सम्बद्ध वास्तुविद भवन अनुमति से सम्बन्धित कार्यों के सम्पादन के लिये सक्षम होगा और निम्न के प्रस्तुतिकरण हेतु पात्रता रखेगा/अधिकृत होगा:—
 - (क) आकार एवं ऊँचाई से परे सभी प्रकार के भवनों की भवन अनुमति से संबंधित सभी योजनाएँ (प्लान्स) एवं जानकारीयों।
 - (ख) 500 वर्गमीटर तक के भूखण्ड एवं 3 तल तक के भवनों या 12.50 मीटर तक की ऊँचाई वाले भवनों हेतु संरचनात्मक (स्ट्रक्चरल) विवरण एवं गणनायें।
 - (ग) सभी भवनों के निर्माण कार्य पर्यवेक्षण एवं उनकी निर्माण पूर्णता के प्रमाण पत्र।
 - (घ) 4 हेक्टर तक भूमि के क्षेत्रफल संबंधी विकास अनुमति से संबंधित सभी योजनाएँ (प्लान्स) एवं जानकारीयों।
 - (ङ) 4 हेक्टर तक भूमि के क्षेत्रफल विकास के पर्यवेक्षण का प्रमाण पत्र।
 - (ब) संरचना (स्ट्रक्चरल) अभियंता सक्षमता:— अनुज्ञापित संरचना अभियंता भवन अनुमति से संबंधित कार्यों के सम्पादन के लिये सक्षम होगा और निम्न के प्रस्तुतिकरण हेतु पात्रता रखेगा/अधिकृत होगा:—
 - (एक) 500 वर्गमीटर तक के भूखण्ड पर 3 तल तक या 12.50 मीटर तक ऊँचाई वाले आवासीय भवनों की अनुमति से संबंधित सभी योजनाएँ (प्लान्स) एवं जानकारीयों।
 - (दो) सभी भवनों हेतु संरचनात्मक (स्ट्रक्चरल) विवरण एवं गणनायें।
 - (तीन) सभी भवनों के निर्माण पर्यवेक्षण एवं भवन निर्माण पूर्णता का प्रमाण पत्र।
 - (चार) 1 हेक्टर तक भूमि के क्षेत्रफल के विकास अनुमति से संबंधित सभी योजनाएँ (प्लान्स) एवं जानकारीयों।
 - (पॉच) 1 हेक्टर तक भूमि के क्षेत्रफल के विकास के पर्यवेक्षण का प्रमाण पत्र।

- (स) अभियंता सक्षमता — अनुज्ञापित अभियंता भवन अनुमति से संबंधित कार्यों के संपादन के लिये सक्षम होगा और निम्न के प्रस्तुतिकरण हेतु पात्रता रखेगा/अधिकृत होगा।
- (एक) 300 वर्गमीटर तक के भूखण्ड पर 2 तल तक के आवासीय भवनों एवं 7.5 मीटर तक के ऊँचे भवनों की अनुमति से संबंधित सभी योजनायें (प्लानस) एवं जानकारीयों।
- (दो) 500 वर्गमीटर तक के भूखण्ड पर 15 मीटर तक की ऊँचाई वाले सभी भवनों हेतु संरचनात्मक (स्ट्रक्चरल) विवरण एवं गणनायें।
- (तीन) सभी भवनों के पर्यवेक्षण एवं पूर्णता प्रमाण पत्र।
- (चार) 1 हेक्टर तक भूमि के क्षेत्र विकास अनुमति से संबंधित सभी योजनायें एवं जानकारीयों।
- (पाँच) 1 हेक्टर तक भूमि के क्षेत्र विकास के पर्यवेक्षण का प्रमाण पत्र।
- (द) पर्यवेक्षक सक्षमता— अनुज्ञापित पर्यवेक्षक भवन अनुमति से संबंधित कार्यों के संपादन के लिये सक्षम होगा एवं निम्न के प्रस्तुतिकरण हेतु पात्रता रखेगा/अधिकृत होगा—
- (एक) 200 वर्गमीटर तक के भूखण्ड पर 2 तल तक एवं 7.5 मीटर तक की ऊँचाई वाले आवासीय भवनों से संबंधित सभी योजनायें एवं जानकारीयों।
- (दो) उपरांकित विवरण के भवनों के पर्यवेक्षण एवं पूर्णता प्रमाण पत्र।
- (इ) नगर नियोजक सक्षमता :— अनुज्ञापित नगर नियोजक विकास अनुमति से संबंधित कार्यों के संदर्भ में निम्न के प्रस्तुतिकरण हेतु पात्रता रखेगा/अधिकृत होगा :—
- (क) किसी भी आकार की भूमि के विकास अनुमति से संबंधित सभी योजनायें एवं सम्बद्ध जानकारीयों
- (ख) उपनियम (क) की भूमि के विकास के पर्यवेक्षण का प्रमाण पत्र।
- (ई) समूह संगठन की सक्षमता — जब योग्यताधारी वास्तुविदों, अभियंताओं, नगर नियोजकों का समूह, यह कार्य कर रहा हो तो, समूह की कार्य हेतु सक्षमता, समूह के किसी सदस्य की उच्चतम सक्षमता के तुल्य, समूह की सक्षमता मानी जाएगी।
31. अनुज्ञा का दिया या अस्वीकार किया जाना:— एजेन्सी, भवन योजना (प्लानस) एवं विशिष्टियों की अनुमति को या तो स्वीकृत या अस्वीकार कर सकती है या ऐसे संशोधनों या निर्देशों अथवा बन्धनों के साथ, जैसा वह उचित समझे स्वीकृत कर सकती है एवं तदनुसार प्ररूप 8 में अपने निर्णय से आवेदक को संसूचित करेगी। क्लार्क माउन्टेड अमोनिया/श्वेत मुद्रित योजना (प्लानस) की प्रति एजेन्सी में कार्यालयीन अभिलेख स्वरूप संधारित होगी।
32. अनुज्ञा प्रदान करने या अस्वीकार करने का सीमा बन्धन:— यदि एजेन्सी अनुज्ञा प्रदान करने अथवा अस्वीकार करने की लिखित सूचना आवेदक को 60 दिवस की समयावधि

में उपलब्ध नहीं करा पाती है तो यह माना जाएगा कि अनुमति प्रदान कर दी गई है। परन्तु इसका यह अर्थ नहीं लगाया जाएगा कि किसी व्यक्ति को अधिनियम एवं नियम के प्रावधानों के विरुद्ध एवं विकास योजना या भू अधिकार, पट्टाधिकार या केन्द्र/राज्य के उस कार्य क्षेत्र में प्रभावशील नियम/निर्देशों के प्रावधानों के विरुद्ध उसे कुछ करने का अधिकार प्राप्त हो गया है।

किन्तु यह ध्यान रहे कि 60 दिवस की अवधि की गणना में, आवेदक से कुछ और जानकारी या दस्तावेज प्राप्त करने की मॉग दिनांक और उसकी प्राप्ति दिनांक के मध्यवर्ती समयावधि की गणना नहीं की जावेगी।

33. अनुमति अस्वीकार किये जाने की स्थिति में उन कारणों का उल्लेख करना:— एजेन्सी द्वारा अनुमति अस्वीकार करने की स्थिति में, उन कारणों से अवगत कराया जाएगा। एजेन्सी द्वारा आवेदन पत्र एवं संलग्न योजना (प्लान्स), विशिष्टियों, प्रकल्पों की त्रुटियों को यथा संभव आवेदन पत्र प्राप्त होते ही अवगत कराया जाएगा एवं यह सुनिश्चित किया जाएगा कि पूर्व त्रुटियों का परिमार्जन कर प्रस्तुतिकरण उपरान्त नई आपत्तियाँ उद्भूत (उठाई) नहीं की जाएँगी।
34. आपत्तियों के परिमार्जन उपरान्त त्रुटिहीन योजना का आवेदक द्वारा पुनर्प्रस्तुतिकरण:— प्रस्तुत योजना के परीक्षण उपरान्त उसमें पाई गई कमियों एवं आपत्तियों का परिमार्जन/निराकरण कर, आवेदक तदनुसार योजना (प्लान्स) एवं प्रकल्पों को संशोधित कर, पुनः एजेन्सी को प्रस्तुत करेगा। एजेन्सी पुनर्प्रस्तुत योजना एवं प्रकल्पों का पुनर्परीक्षण करेगी एवं यदि पुनः आपत्तियाँ दृष्टिगोचर होती हैं तो आवेदन अस्वीकार किया जा सकेगा।
35. आवेदक/स्वामी के दायित्व एवं कर्तव्य:— (1) एजेन्सी से अनुमति स्वीकृत हो जाने से या अभिकल्पना (डिजाइन) तथा विशिष्टियों (स्पेसिफिकेशन) के अनुमोदन हो जाने से या भवन निर्माण अवधि में निरीक्षण हो जाने से, ऐसे भवन का स्वामी/आवेदक लागू (एप्लीकेबल) विकास स्कीम के प्रावधानों एवं इन नियमों की अपेक्षाओं के अनुरूप/संगत निर्माण कार्य किये जाने के अपने दायित्वों एवं कर्तव्यों के युक्तिसंगत निर्वहन से मुक्त नहीं हो सकेगा।
- (2) प्रत्येक स्वामी या आवेदक —
- (क) एजेन्सी या उसके द्वारा प्राधिकृत व्यक्ति को, भवन अधिकारी या उसके द्वारा विधिवत प्राधिकृत व्यक्ति को, भवन या परिसर जिसके लिये अनुमति दी गई है, युक्तियुक्त समय में इन नियमों के अनुपालन को सुनिश्चित करने हेतु प्रवेश अनुमत करेगा।
 - (ख) स्थल (साइट) के सन्दर्भ में भू-स्वामित्व या हितों के अधिकार का दस्तावेज (डॉक्यूमेंट) प्रस्तुत करेगा।
 - (ग) प्रस्तावित कार्य के सन्दर्भ में संबंधित प्राधिकारियों से भवन, परिक्षेत्रण (जोनिंग), ग्रेड्स, मल निकास (सिवरस), पेयजल पाइप लाइन (वाटर मेंन्स), नलकारी (प्लम्बिंग), संकेत (साइन्स), विस्फोटन (ब्लास्टिंग), मार्ग/गली (स्ट्रीट), अधिभोग (आक्यूपैन्सी), विद्युत, राजमार्ग (हाईवे) एवं अन्य सभी हेतु अनुमति, जो आवश्यक हों प्राप्त करेगा।

- (घ) भवन निर्माण स्थल पर कार्य प्रारम्भ करने के आशय से एजेन्सी को प्रपत्र-9 में सूचित करेगा।
- (ङ) भवन निर्माण कार्य, कुर्सी स्तर तक पहुँचने पर प्रपत्र-10 में भवन अधिकारी को निरीक्षण करने हेतु लिखित में सूचित करेगा।
- (च) अनुमति में वर्णित कार्यों की पूर्णता की सूचना प्रपत्र-11 में एजेन्सी को लिखित में देगा।
- (छ) एजेन्सी से प्रपत्र-12 में निम्नलिखित के पूर्व अधिभोग अनुमति प्राप्त करेगा—

(एक) उस भवन या उसके किसी भाग के परिनिर्माण या परिवर्तन पश्चात भवन या उसके किसी भाग में अधिभोग।

(दो) किसी भवन या उसके किसी भाग के अधिभोग वर्ग (क्लास) में परिवर्तन।

(ज) आवेदक अथवा स्वामी के अनुरोध पर एजेन्सी द्वारा ऐसे अनुरोध प्राप्ति दिनांक से 30 दिवस में भवन अधिभोग प्रमाण पत्र जारी किया जाएगा। यदि आवेदन प्राप्ति से 30 दिवस के अन्दर ऐसी अनुमति जारी नहीं की गई है या किन्हीं परिवर्तनों हेतु एजेन्सी द्वारा उपयुक्त निर्देश कथित समयावधि में जारी नहीं किये गये हों तो यह माना जाएगा कि अधिभोग अनुमति जारी कर दी गई है।

(3) यदि आवेदक या स्वामी अपने विहित दायित्वों एवं कर्तव्यों के निर्वहन में असफल रहता है तो भवन अधिकारी, अधिनियम एवं नियम जैसी भी स्थिति हो, के प्रासांगिक प्रावधानों के अधीन आवश्यक कार्यवाही करेगा।

36. निर्माण स्थल पर प्रासांगिक प्रकल्पों की उपलब्धता:—

(1) जहाँ इन नियमों की अपेक्षाओं के अनुरूप गुणवत्ता में खरा उतरने के लिये निर्माण सामग्री का परीक्षण किया जाता है, वहाँ परीक्षण ऑकड़ों को भवन निर्माण अवधि में एवं उसके पश्चात भी जिस अवधि तक के लिये एजेन्सी उपयुक्त समझे निरीक्षण उद्देश्य हेतु स्थल पर उपलब्ध रखा जाएगा।

(2) आवेदक या स्वामी जिसके पक्ष में भवन अनुज्ञा जारी की गई है वह निर्माण अवधि में निर्माण स्थल पर निम्न व्यवस्था करेगा—

(क) उस संपत्ति जिसके लिये भवन एवं अथवा विकास अनुज्ञा जैसी भी स्थिति हो, जारी की गई हो, उसकी प्रति सहज दृश्य स्थल पर अवलोकनीय होगी।

(ख) नियम 22 के संदर्भ में अनुमोदित रेखांकन (ड्राईंग) एवं विशिष्टियों की प्रति उस संपत्ति जिसके लिये अनुमति जारी की गई हो, के सहज दृश्य स्थल पर अवलोकनीय होगी।

37. एजेन्सी द्वारा निरीक्षण:— (1) सामान्यतः प्रत्येक परिनिर्माण या कार्य जिसके लिये अनुज्ञा आवश्यक है या जारी की गई है, वह एजेन्सी के निरीक्षणाधीन होगा। एजेन्सी विशिष्ट निरीक्षकों को नियुक्त कर सकेगी, यदि निर्माण कार्य खतरों को समावेशित करता हो अथवा उसके सतत निरीक्षण की आवश्यकता हो।

(2) स्थल पर कार्यारम्भ की सूचना प्राप्ति के 7 दिवस के अन्दर, जहाँ आवश्यक होगा, निरीक्षण किया जाएगा। ऐसी समयावधि के कालातीत होने के उपरान्त आवेदक अथवा स्वामी स्वीकृत योजना के अनुरूप परिनिर्माण कार्य को निरन्तर रखने हेतु स्वतंत्र होगा। प्रथम निरीक्षण पर, एजेन्सी अपनी श्रेष्ठ दक्षता से यह सुनिश्चित करेगी कि भवन, अनुमोदित योजना अनुरूप स्थित है (निर्धारित स्थल पर निर्धारित योजना अनुरूप बन रहा है)। स्थल पर परिनिर्माण कार्य पूर्णता की सूचना प्राप्ति से 21 दिवस के अन्दर पूर्णता प्राप्त कार्य (कम्प्लिटेड वर्क्स) का अंतिम (फाइनल) निरीक्षण किया जाएगा।

(3) जब किसी परिनिर्माण कार्य के निरीक्षण में, सुरक्षा पूर्वापायों (सेफ्टी प्रिकॉशन) का अभाव प्रकट होता हो तो, एजेन्सी को तत्काल प्रभाव से कार्य रोकने, जब तक कि सुधरात्मक कदम नहीं उठाये जाते, बाबत आवेदक /स्वामी को निर्देशित करने का अधिकार होगा।

38. **भवन को धराशायी करना:**— भवन को धराशायी किये जाने के पूर्व आवेदक अथवा स्वामी द्वारा विभिन्न सेवाओं के सेवा प्रदाताओं यथा जल, विद्युत, गैस, मल निकास एवं अन्य सेवाओं को एतद् विषयक विधिवत सूचना दी जाएगी। भवन धराशायी करने की अनुमति तब तक नहीं दी जाएगी जब तक कि सेवा प्रदाताओं द्वारा यह अवगत नहीं करा दिया जाता कि संबंधित सेवा संयोजन एवं आनुषांगिक उपकरण यथा मीटर, रेग्युलेटर निकाल दिये गये हैं या सुरक्षात्मक रूप से सील या बन्द कर दिये गए हैं।

39. **संरचनात्मक (आर्किटेक्चरल) नियंत्रण :**—(1) सामान्य भवनों के लिये इन नियमों के प्रावधानों का अनुपालन पर्याप्त है। लेकिन पर्यावरणीय संवेदनशील क्षेत्रों या स्मारकों तथा विरासत महत्व के भवनों के समीप निर्मित होने वाले प्रमुख सार्वजनिक भवनों एवं भवन समूहों की समग्र योजना की सौन्दर्यात्मकता का भी परीक्षण /आकलन विद्यमान संरचना के सापेक्ष किया जाना होगा। इसके अतिरिक्त, कोई विकास जो ऐतिहासिक, स्थापत्य एवं स्मारकों की सामान्य विशिष्टताओं या पर्यावरण को प्रभावित कर सकता हो, का उसी अनुरूप परीक्षण/आकलन किया जाना होगा एवं तदनुरूप योजना में आवश्यक संशोधन किया जाएगा।

टिप्पणी:— इस कण्डिका का उपयोग दुर्लभ परिस्थितियों में किया जाना है तथा परीक्षण / आकलन केवल स्थापत्य की बाह्य विशिष्टियों तक सीमित रहेगा। इसका मूल उद्देश्य केवल यह है कि विद्यमान संरचना की सौन्दर्यात्मकता की निरन्तरता नवीन संरचना के साथ सुनिश्चित की जा सके।

(2) एजेन्सी राज्य सरकार के पूर्वानुमोदन से, ऐसे भवनों की योजना के परीक्षण /आकलन हेतु, एक कला एवं धरोहर आयोग की नियुक्ति कर सकती है। यह आयोग संबंधित विषय विशेषज्ञों से गठित हो सकेगा।

(3) उप नियम 1 में वर्णित केवल महत्वपूर्ण भवनों का आयोग चयन कर उनके समीपस्थ क्षेत्रों में परीक्षण/ विश्लेषण कर सकता है। स्वामी और/अथवा वास्तुविद, संरचना अभियंता, अभियंता अथवा नगर नियोजक, जैसी भी स्थिति हो, जिन्होंने योजना हस्ताक्षरित की है, का परीक्षण करेगा। ऐसे परीक्षण/ विश्लेषण हेतु योजना (प्लान) एवं सम्बद्ध उन्नयन (एलिवेशन), अनुभाग (सेक्शन), प्रादर्श (मॉडल) आदि का अध्ययन किया जा सकेगा। वास्तुविद, संरचना अभियंता, अभियंता, नगर नियोजक जैसी स्थिति हो,

उन सामान्य शर्तों एवं प्रयोजनों, जिनके लिये भवन उद्देश्यित है एवं वे मुख्य कारक (परिस्थितियाँ), जिन्होंने इस अभिकल्पना को सृजित करने में प्रेरित किया हो, को विस्तार से समझाएँगे। आयोग समग्र योजना में परिवर्तन अथवा योजना में संशोधन की अनुशंसा एजेन्सी को कर सकेगा। एजेन्सी तत्पश्चात् विकास/भवन अनुज्ञा प्रदान करने हेतु अंतिम विनिश्चय कर सकेगी।

आयोग द्वारा अपनी अनुशंसा प्रस्तुत करने में लिया गया समय, 60 दिवस की उस समयावधि की गणना में सम्मिलित नहीं किया जाएगा, जिसमें एजेन्सी को नियमों के अधीन विकास/भवन अनुज्ञा प्रदान करना होता है।

(4) आयोग एजेन्सी को, ऐसी योजनाओं के लिये भी परामर्श दे सकता है जो उस क्षेत्र को सौन्दर्यीकृत कर सकेंगी तथा वहाँ की सांस्कृतिक जीवन्तता (वाटिलिटी) में अभिवृद्धि कर सकें।

40. **विनिर्माण पूर्णता प्रमाण पत्र एवं भवन अधिभोग अथवा उपयोग अनुमति:**— प्रत्येक स्वामी/आवेदक को विकास तथा/अथवा भवन परिनिर्माण पूर्णता पर तथा भवन अधिभोग के पूर्व, एजेन्सी से पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करना होगा, जिसमें उल्लिखित होगा कि विकास कार्य एवं भवन परिनिर्माण अनुमोदित योजना अनुरूप ही पूर्ण किये गए हैं।

(1) प्रत्येक ऐसे व्यक्ति को जिसने —

(एक) भवन का निर्माण या पुनर्निर्माण किया हो,

अथवा

(दो) विद्यमान भवन में सारभूत बाह्य परिवर्तन किये हों या कोई अभिवृद्धि की हो,

अथवा

(तीन) भवन के प्रक्षेपित (प्रोजेक्टेड) भाग का निर्माण या पुनर्निर्माण किया हो जिसके विषय में निर्माण वर्जित क्षेत्र के निर्धारण का अधिकार या निर्माण, पुनर्निर्माण अनुमति देने हेतु भवन अधिकारी अधिकार सम्पन्न हो।

वह कार्य पूर्णता से एक माह के अन्दर भवन अधिकारी को उसके कार्यालय में ऐसी कार्यपूर्णता की लिखित सूचना प्रस्तुत करेगा तथा ऐसे पूर्ण कार्य के निरीक्षण हेतु पूर्ण सहयोग उपलब्ध करायेगा।

(2) उक्त कथित सूचना प्राप्ति से 7 दिवस के अन्दर भवन अधिकारी ऐसे पूर्ण कार्य के निरीक्षण हेतु किसी अधिकारी को प्रतिनियुक्त (डेप्यूट) करेगा।

(3) भवन अधिकारी, निरीक्षण दिनांक से 7 दिवस के अन्दर करेगा:

(क) विनिर्मित भवन के अधिभोग हेतु अनुमति प्रदान करेंगे अथवा विनिर्मित भवन के भाग के उपयोग की अनुमति प्रदान करेंगे, अथवा

(ख) अनुमति अस्वीकार करेंगे, यदि ऐसा निर्माण, पुनर्निर्माण, अधिनियम, नियमों, उपनियमों या उस कालावधि में प्रभावशील अन्य विधानों के प्रावधानों के विरुद्ध किया गया हो

(4) कोई भी व्यक्ति तब तक ऐसे निर्मित भवन का अधिभोग नहीं करेगा न ही किसी को अधिभोग उपयोग हेतु अनुमत करेगा अथवा ऐसे पुनर्निर्मित भवन के किसी भाग का उपयोग अनुमत करेगा जब तक कि

(क) उपनियम 3 की कण्डिका (क) में वर्णित अनुसार, नियमों में विहित प्रावधानों या प्रक्रिया अनुरूप, अनुमति प्रदान कर दी जाए,

(ख) भवन निर्माण पूर्णता की सूचना प्राप्ति से 15 दिवस के अन्दर, भवन अधिकारी अधिभोग की अनुमति अस्वीकार करने की सूचना देने में असफल रहते हैं,

41. भवन अधिकारी के, विधि विरुद्ध हुए या हो रहे भवन कार्य की प्रगति को, रोकने के अधिकार :-

(1) ऐसे प्रकरण में जहाँ प्रारम्भ किया गया निर्माण कार्य विधि विरुद्ध किया जा रहा हो, वहाँ नियम 46 में वर्णित अनुसार भवन अधिकारी लिखित सूचना द्वारा, सूचना प्राप्ति से 7 दिवस के अन्दर भवन कार्य रोक सकेगा।

(2) उक्त कथित सूचना में विहित निर्देशों का संबंधित व्यक्ति द्वारा अनुपालन न किये जाने पर वह व्यक्ति, रु. 5000/- तक के अर्थदण्ड से दण्डित हो सकेगा एवं यदि वह अनुपालन चूक के प्रथम दिवस के पश्चात् चूक के प्रत्येक कमागत दिवस हेतु रु. 200/- प्रति दिवस के मान से दण्डनीय होगा।

42. भवन अधिकारी को भवन, जिसमें विधि विरुद्ध निर्माण कार्य किया जा रहा हो/गया हो अथवा विधि विरुद्ध अधिभोगित हो, से व्यक्तियों को निकालने का अधिकार-

(1) यदि कोई व्यक्ति नियम 40 के उपनियम (4) या नियम 41 के प्रावधानों का निषेध करता है या भवन अधिकारी के इन प्रावधानों के अधीन दिये गये निर्देशों की अवज्ञा करता है तो, भवन अधिकारी 24 घण्टे की समयावधि का सूचना पत्र देते हुए, विषयाधीन भवन या उसके किसी भाग के निर्माण पुनर्निर्माण कार्य में किसी भी हैसियत से कार्यरत व्यक्तियों को या किसी प्रक्षेपित (प्रोजेक्टेड) भाग के निर्माण पुनर्निर्माण अथवा ऐसे भवन का अधिभोग कर रहे व्यक्तियों को हट जाने के लिये निर्देशित कर सकेगा तथा भवन अधिकारी ऐसे कदम उठायेगा जो बिना उसकी अनुमति के ऐसे किन्हीं भी व्यक्तियों को पुनः प्रवेश करने या रुके रहने से रोकेगे।

लेकिन नियम 40 के उप नियम 4 का निषेध करते हुए ऐसे भवन या उसके भाग का स्वामी अथवा किरायेदार के रूप में अधिभोग कर रहे व्यक्ति को सिवाय एक सप्ताह के लिखित सूचना पत्र द्वारा ऐसे भवन या भाग को रिक्त करने के, भवन अधिकारी उसे 24 घण्टे में हट जाने के लिये निर्देशित नहीं करेगा।

पुनश्च, यदि भवन अधिकारी के मत से वहाँ मानव जीवन के लिये सन्निकट खतरा है तो भवन अधिकारी ऐसे भवन या उसके भाग को तत्काल रिक्त करा सकेगा।

(2) किसी व्यक्ति, जिसने उप नियम 1 के अधीन निर्गत सूचना पत्र के अनुपालन में परिसर रिक्त किया हो, भवन अधिकारी उसके आवेदन पर ऐसे सूचना पत्र को वापस लेकर परिसर में उसे पुनर्स्थापित कर सकता है, यदि उसके मत में अधिभोग की

सारभूत रूप से उन्हीं शर्तों का किसी संरचनात्मक परिवर्तन या धराशायी होने के कारण पुनर्स्थापन व्यावहारिक नहीं है।

(3) इस खण्ड के प्रावधानों को प्रवर्तित करने में हुए सकल व्यय को उल्लंघनकर्ता से वसूली योग्य होगा।

43. भवन अधिकारी द्वारा भवन के अस्थाई निर्माण एवं उपयोग को अनुमोदित करना:—

(1) भवन अधिकारी की स्वीकृति के अभाव में, कोई भी भवन अस्थाई प्रयोजन के लिये निर्मित नहीं किये जा सकेंगे।

(2) यदि अस्थाई प्रयोजन के लिये निर्मित भवन का अक्षरशः उसी प्रयोजन के लिये एवं उप नियम 1 के प्रावधानों के अधीन प्रदत्त स्वीकृति अनुरूप नहीं किया जाता है, अथवा भवन अधिकारी की अनुमति के अभाव में भवन निर्मित होता है तो, भवन अधिकारी, ऐसे भवन को स्वामी के व्यय पर धराशायी करा सकता है, चाहे स्वामी को इन नियमों के अधीन अभियोजित (प्रोसिक्यूट) किया गया हो अथवा नहीं।

44. भवन रेखा के नियमन का अधिकार:—

(1) यदि भवन का कोई भी भाग सार्वजनिक मार्ग चाहे विद्यमान हो अथवा भविष्य के लिये निर्धारित हो की नियमित रेखा से अथवा ठीक संलग्न भवनों के अग्रभाग के आगे प्रक्षेपित (प्रोजेक्टेड), हो तो एजेन्सी ऐसा आदेश / निर्णय कर सकेगी—

(क) यदि प्रक्षेपित (प्रोजेक्टेड) भाग, मुख्य भवन के बाह्य भाग में बरामदा, सीढ़ी या अन्य ढाँचा है तो, किसी भी समय या

(ख) यदि प्रक्षेपित भाग, उक्त कथित जैसा बाह्य ढाँचा नहीं है तब ऐसे भवन का वृहद्ध भाग या ऐसे प्रक्षेपण का सारभूत भाग जब झुक गया हो या जल गया हो या गिर गया हो तब उपरोक्त स्थितियों में —

एक समयावधि सूचना पत्र जारी कर, नियमित रेखा के आगे प्रक्षेपित या ठीक संलग्न भवनों के अग्रभाग के आगे के प्रक्षेपण के उस भाग या कुछ भाग को हटाया जाएगा अथवा ऐसे भवन का जब पुनर्निर्माण होगा तो उस रेखा या अग्रभाग के उचित सापेक्ष में पुनर्स्थापित किया जाएगा। इस प्रकार (सेट बैक एवं विस्थापन से) प्राप्त भू-भाग जो सार्वजनिक मार्ग में जोड़ा जाएगा एवं इसके पश्चात् सार्वजनिक मार्ग का भाग माना जाएगा एवं एजेन्सी की अधिकारिता में होगा।

लेकिन एजेन्सी को उचित क्षतिपूर्ति, स्वामी को, उस भवन या उसके किसी भाग को सही जगह पुनर्स्थापित करने के परिणामतः उत्पन्न खतरे या हानि के लिए देना होगा।

(2) मार्ग की रेखा में सुधार हेतु, एजेन्सी उन निबन्धनों (शर्तों) के साथ, जैसा वह उचित समझे, भवन को अग्र पुनर्स्थापन (सेट फारवर्ड) की अनुमति दे सकती है।

45. क्षतिपूर्ति :—

(1) किसी भवन के निर्माण निषेध के परिणामतः हो सकने वाली क्षति के लिये, स्वामी किसी प्रकार की क्षतिपूर्ति की माँग नहीं कर सकेगा।

(2) सार्वजनिक मार्ग में स्वामी की भूमि समाहित हो जाने के परिणाम स्वरूप, होने वाली क्षति या हानि हेतु एजेन्सी तर्कसंगत क्षतिपूर्ति करेगी, किन्तु ऐसी क्षतिपूर्ति के आकलन में, भूमि के विकास से, स्वामी की मार्ग से प्रभावित भूमि को प्रोद्भूत होने वाले लाभों का भी संज्ञान में लिया जायेगा।

46. नियमों या अन्य योजना या अन्य अपेक्षाओं के अनुरूप न हो रहे निर्माण को हटाने या परिवर्तन करने का अधिकार:-

(1) यदि यह पाया जाता है कि कोई भवन का निर्माण या पुनर्निर्माण या किसी भूमि का विकास, किसी योजना या भवन/विकास नियमों के प्रतिकूल किया गया है तो भवन अधिकारी बिना किसी पक्षपात के प्रतिकूलता के सापेक्ष दण्डिक कार्यवाही करेगा। वह आवेदक को सूचना पत्र जारी कर या तो निर्माण को धराशायी करायेगा अथवा वह ऐसे परिवर्तन करायेगा जैसा कि आवश्यक हो ताकि योजना एवं उप नियमों के प्रावधानों का अनुपालन सुनिश्चित हो सके।

(2) यदि भवन का निर्माण पुनर्निर्माण निम्न स्थितियों में हो:-

(क) इन नियमों के अधीन आवश्यक स्वीकृतियों के अभाव

(ख) जब आवश्यक स्वीकृति अस्वीकार की गई हो

(ग) प्रदत्त स्वीकृति के निर्बन्धनों (टर्मस) के प्रतिकूल हो

(घ) जब स्वीकृति कालातीत हो।

भवन अधिकारी निम्न कार्यवाही करेगा -

(एक) एक लिखित सूचना द्वारा ऐसे व्यक्ति से जो ऐसे भवन निर्माण कर रहा हो या ऐसा विकास कार्य का निष्पादन कर रहा हो या ऐसे भवन निर्मित कर लिया हो या ऐसे विकास कार्य का निष्पादन कर लिया हो, ऐसे दिनांक को या उसके पूर्व जो कि सूचनापत्र में निर्दिष्ट किया जाय कर, यह मांग करेगा कि वह, उसके द्वारा या इस संबंध में उसके द्वारा विधिवत् प्राधिकृत कार्य-प्रतिनिधि द्वारा हस्ताक्षरित तथा भवन अधिकारी को संबोधित लिखित वृत्तांत-पत्र द्वारा इस बात का पर्याप्त कारण बतलावे कि क्यों न ऐसा भवन या विकास कार्य हटा दिया जाय, परिवर्तित कर दिया जाय, गिरा दिया जाय, या

अथवा

(दो) उक्त व्यक्ति को व्यक्तिशः या उसके अधिकृत प्रतिनिधि को उसकी ओर से सूचना पत्र में निर्दिष्ट स्थान एवं समय पर उपस्थित होने एवं यह समाधान करने के लिये निर्देशित करेगा कि ऐसा भवन या कार्य, क्यों न हटा दिया जाए, परिवर्तन किया जाए अथवा धराशायी कर दिया जाए।

(3) यदि ऐसा व्यक्ति, भवन अधिकारी को यह समाधान करने में असफल होगा कि ऐसा भवन या कार्य क्यों न हटा दिया जाए, परिवर्तन या धराशायी कर दिया जाए तो भवन अधिकारी उस भवन, कार्य को हटा देगा या परिवर्तन करेगा या धराशायी कर सकेगा तथा इस पर हुए व्यय का भुगतान उस व्यक्ति द्वारा किया जाएगा।

47. अधिनियम के विपरीत प्रारंभ किये गये भवनों या निर्माण कार्यों का तोड़ा जाना तथा निरीक्षण के आशय के लिये खुले रहने देना- (1) यदि यह संदेह करने का यथोचित आधार हो कि किसी ऐसे भवन के निर्माण या किसी ऐसे कार्य के निष्पादन में, जो

नियम 46 में उल्लेखित है, कोई कार्य इस अधिनियम या किसी नियम या उप-विधि के किसी आदेश के विपरीत किया गया है अथवा यह कि कोई कार्य जिसका किया जाना किसी ऐसे आदेश, नियम या उप-विधि द्वारा अपेक्षित हो, परित्यक्त किया गया है और यदि ऐसे भवन या कार्य का निरीक्षण करने पर यह पाया जावे कि यह पूरा हो चुका है या इतना अधिक बना लिया है कि उससे किसी ऐसे तथ्य को निश्चित नहीं किया जा सकता है तो भवन अधिकारी, मुख्य कार्यपालन अधिकारी की स्वीकृति से, लिखित सूचना-पत्र द्वारा ऐसे व्यक्ति को जिसने ऐसे भवन का निर्माण किया हो या ऐसे कार्य का निष्पादन किया हो या ऐसे भवन का निर्माण कर रहा हो या ऐसे कार्य का निष्पादन कर रहा हो, उक्त भवन का उतना भाग जो किसी ऐसे तथ्य का निश्चय करने में रूकावट उत्पन्न करता हो, ऐसी पर्याप्त सीमा तक, जिससे कि उक्त तथ्य निश्चित किया जा सके, तुड़वा देने, खुलवा देने या गिरवा देने का आदेश दे सकेगा।

(2) यदि इस पर यह पाया जावे कि ऐसे भवन के निर्माण या ऐसे कार्य के निष्पादन में कोई भी बात इस अधिनियम या किसी नियम या उप-विधि के किसी आदेश के विपरीत नहीं की गई है और न किसी ऐसे आदेश, नियम या उपविधि द्वारा किये जाने के लिये अपेक्षित कोई कार्य परित्यक्त किया गया है, तो एजेन्सी पूर्वोक्त व्यक्ति को क्षतिपूर्ति का भुगतान ऐसी क्षति तथा हानि के लिये करेगा, जो उक्त भवन या कार्य को तोड़ने, खोलने या गिराने में हुई हो।

48. स्वीकृत योजना से विचलन एवं इसके लिये दण्डिक समझौता:- अनुज्ञा के बिना विकास एवं भवनों के सन्निर्माण के अपराधों का शमन किया जाना-(1) इस अधिनियम या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए नियमों या बनाई गई उपविधियों में अन्तर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, भवन अधिकारी, अनुज्ञा के बिना या प्रदान की गई अनुज्ञा के प्रतिकूल, भवनों का सन्निर्माण करने के अपराध का प्रशमन (कम्पाउण्ड) कर सकेगा।

(2) स्वीकृत रेखांक से विचलन अनुज्ञेय नहीं होगा यदि ऐसे विचलन में अंतर्ग्रस्त/समाहित निर्माण-

- (क) सामने के सीमान्त खुले क्षेत्र को प्रभावित करता है;
- (ख) अनुज्ञेय एफ ए आर के 10 प्रतिशत से अधिक है;
- (ग) वाहन विराम क्षेत्र (पार्किंग) एवं लोक उपयोगिता स्थान (पब्लिक यूटिलिटी स्पेस) से संबंधित है;
- (घ) मार्ग की सीमा अथवा सार्वजनिक मार्ग के संरेखण (अलाईनमेंट) को प्रभावित करने वाले क्षेत्र के भीतर आता है;
- (ङ) किसी जलाशय (तालाब), नदी अथवा नाला या जलधारा के क्षेत्र में आता है; तथा
- (च) जलाशय (तालाब) के किनारे से 30 मीटर या ऐसी दूरी के भीतर आता है जैसा कि सुसंगत विकास स्कीम में विहित किया जाए।

- (2) प्रत्येक निर्मित तल के लिए, भवन की ऊँचाई में 0.25 मीटर तक की बढ़ोतरी को भवन की ऊँचाई की गणना में नहीं लिया जावेगा।
- (3) प्रकरणों का प्रशमन करने में अप्राधिकृत सन्निर्माण के क्षेत्र के संबंध में राज्य शासन के द्वारा आदेशित दर से किया जायेगा।

49. ऐसे भूमियों / भवनों के संबंध में आदेश जो मानव आवास के लिये अनुपयुक्त हों— (1) यदि भवन अधिकारी को यह प्रतीत हो कि कोई ऐसा भूमि/भवन जो किसी भी आशय के लिये मानव आवास या मानव अधिवास के लिये अभिप्रेत हो या उपयोग में लाया जाता हो, ऐसे आवास या अधिवास के लिये अनुपयुक्त है, तो वह भूमि/भवन में अधिवास न होने की दशा में, अधिवासी या स्वामी को ऐसा लिखित सूचना-पत्र देगा जिसमें यह बतलाया गया हो कि भूमि/भवन अनुपयुक्त है तथा जिसमें ऐसे आशयों के लिये ऐसे भूमि/भवन का आगे उपयोग न किये जाने के संबंध में उसका अभिप्राय प्रकट किया गया हो और जिसमें अधिवासी या स्वामी से यह कहा गया हो कि वह, सूचना-पत्र के प्राप्त होने से 30 दिन के भीतर ऐसे निषेध के संबंध में अपनी आपत्तियों को लिखित रूप में बतलाये, यदि उक्त काल के भीतर ऐसे अधिवासी या स्वामी द्वारा कोई आपत्ति न बतलाई जावे या यदि बतलाई गई आपत्ति, भवन अधिकारी को अपर्याप्त अथवा आधार रहित प्रतीत हो, तो वह एजेन्सी के मुख्य कार्यपालन अधिकारी की पूर्व स्वीकृति से, मानव आवास या अधिवास के लिये ऐसे भूमि/भवन का आगे उपयोग लिखित आज्ञा द्वारा निषिद्ध कर सकेगा और इस आशय का एक सूचना-पत्र ऐसे भूमि/भवन के सहजगोचर भाग पर चिपकायेगा:
- (2) ऐसे निषेध के सूचना-पत्र का निर्वाह किसी ऐसे भूमि/भवन के स्वामी पर, जो उसके द्वारा प्रभावित हो तथा उसके प्रत्येक अधिवासी या उपयोग-कर्ता पर भी किया जायेगा, और उसमें ऐसा काल निर्दिष्ट किया जायेगा जो उक्त सूचना-पत्र के निर्वाह के दिनांक से 10 दिन से कम न हो, जिसके भीतर प्रत्येक ऐसा व्यक्ति उक्त भूमि/भवन के स्वयं को तथा हटाने योग्य अपनी सम्पत्ति को हटा लेगा, और यदि इस प्रकार निर्दिष्ट किये गये काल के भीतर कोई ऐसा व्यक्ति पूर्वोक्त रूप में स्वयं को तथा अपनी सम्पत्ति को नहीं हटावे तो भवन अधिकारी उसे तथा उसकी सम्पत्ति को हटवा सकेगा तथा ऐसे हटाने का व्यय उससे वसूल कर सकेगा।
 - (3) जब कोई भूमि/भवन उप-नियम (2) के अधीन खाली कर दिया गया हो तो भवन अधिकारी भूमि/भवन पर एजेन्सी के मुख्य कार्यपालन अधिकारी द्वारा नियत रीति में, एक सूचना-पत्र चिपकायेगा और कोई भी व्यक्ति, भवन अधिकारी की लिखित अनुज्ञा तथा ऐसी अनुज्ञा के निर्बन्धनों तथा प्रतिबंधों के अनुसार के अतिरिक्त, पर्याप्त कारण के बिना, न तो ऐसे भूमि/भवन में प्रवेश करेगा और न उसमें रहेगा।
 - (4) जब कभी भवन अधिकारी इस मत का हो कि मानव आवास के लिये अभिप्रेत या उपयोग में आने वाला कोई भूमि/भवन (ऐसे आवास या अधिवास) के लिये

अनुपयुक्त है तथा भवन अधिकारी का यह विचार हो कि उसे रचना संबंधी परिवर्तनों या मरम्मतों द्वारा मानव आवास या अधिवास के लिये उपयुक्त बनाया जा सकता है, तो वह, लिखित सूचना-पत्र द्वारा स्वामी से, ऐसा सूचना-पत्र प्राप्त होने के दिनांक से तीन मास के काल के भीतर, रचना संबंधी ऐसे परिवर्तन या मरम्मत करने के लिये आदेश दे सकेगा, जिन्हें वह आवश्यक समझे और यदि पूर्वोक्त काल के समाप्त होने पर, ऐसे परिवर्तन या मरम्मत उसकी तुष्टि योग्य रूप में न की जावे तो वह स्वामी को ऐसा लिखित सूचना-पत्र जारी करेगा जिसमें उक्त सूचना-पत्र के प्राप्त होने से तीस दिन के काल या ऐसे अपेक्षाकृत अधिक काल के भीतर, जो भवन अधिकारी निर्दिष्ट करे, ऐसे भवन को गिरा देने के संबंध में आज्ञा दी गई हो।

- (5) जब कभी भवन अधिकारी का यह मत हो कि उक्त भूमि/भवन, मानव आवास या अधिवास के लिये उपयुक्त नहीं बनाया जा सकता तो; वह एजेन्सी के मुख्य कार्यपालन अधिकारी की पूर्व स्वीकृति से, लिखित सूचना-पत्र द्वारा, स्वामी को ऐसे सूचना-पत्र प्राप्त होने से तीस दिन के काल के या ऐसे अपेक्षाकृत अधिक काल के भीतर, जैसा कि भवन अधिकारी निर्दिष्ट करे, उसे गिराने के लिये आदेश दे सकेगा।
- (6) यदि उक्त काल के समाप्त होने पर, उपनियम (4) या उपनियम (5) के अधीन दी गई किसी भवन को गिरा देने की आज्ञा का पालन न किया गया हो, तो भवन अधिकारी, एजेन्सी के मुख्य कार्यपालन अधिकारी की पूर्व स्वीकृति से, लिखित आज्ञा द्वारा, किसी अधिकारी, सेवक या ठेकेदार को उसे गिरा देने के लिए निर्देश दे सकेगा। तदुपरान्त इस प्रकार गिराये गये भवन की सामग्री का विक्रय सार्वजनिक घोष विक्रय द्वारा किया जाएगा और विक्रय धन, गिराने तथा विक्रय के व्यय की कटौती करने के पश्चात् स्वामी को दिया जावेगा। यदि वसूल किया गया धन गिराने तथा विक्रय के व्यय की पूर्ति करने के लिये पर्याप्त न हो तो अवशिष्ट धन की वसूली, यदि कोई हो, स्वामी से की जावेगी।
किन्तु प्रतिबन्ध यह है कि ऐसी आज्ञा दिए जाने से पूर्व, भूमि/भवन के स्वामी को व्यक्तिशः या कार्य प्रतिनिधि द्वारा एजेन्सी के मुख्य कार्यपालन अधिकारी के समक्ष उपस्थित होने तथा यह बताने का अवसर दिया जायेगा कि क्यों न ऐसी आज्ञा दी जाये।
- (7) कोई भी व्यक्ति जो उप-धारा (4), (5) या (6) के अधीन भवन अधिकारी के निर्णय से असंतुष्ट हो एक मास के काल के भीतर अपील प्राधिकारी को अपील कर सकेगा।
- (8) यदि कोई भूमि/भवन जिसके संबंध में इस धारा के अधीन आज्ञा दी गई हो, भाड़े पर लिया गया हो, तो ऐसी भाड़ेदारी भाड़ेदार के विकल्प पर उस दिन से व्यर्थनीय होगी जिस दिन भाड़ेदार को स्वयं हटना पड़े या अपनी सम्पत्ति हटाना पड़े।

50. ऐसे भवनों का, जो भयग्रस्त स्थिति में हो, हटाया जाना — (1) यदि भवन अधिकारी के मत में कोई भवन, दीवाल, रचना, इस अभिव्यक्ति के अधीन किसी भी भवन, दीवाल,

मुंडेर (पेरापेट), खरजे (पेवमेंट), फर्श (फ्लोर), सीढ़ियों, कटहरों (रेलिंग), दरवाजे या खिड़की के चौखटों या संवारकों (शटर्स) या छत या किसी भवन, दीवाल, मुंडेर या अन्य रचना से संलग्न या उससे आगे निकलने वाली या उस पर आधारित अन्य रचना या किसी भी वस्तु या उस पर खड़े किसी वृक्ष को सम्मिलित करते हुए भयप्रद स्थिति में हों, तो भवन अधिकारी लिखित सूचना-पत्र द्वारा उसके अधिवासी या स्वामी को या तो उस भवन, दीवाल, रचना या किसी ऐसे वृक्ष को तत्काल हटाने या गिराने का या उसमें ऐसी मरम्मत करवाने का आदेश दे सकेगा जैसी कि वह सार्वजनिक सुरक्षा के लिये आवश्यक समझे और यदि उसे संकट आसन्न प्रतीत हो, तो वह तत्काल ऐसे उपाय ग्रहण कर सकेगा जैसे कि ऐसे संकट को टालने के लिये अपेक्षित हों जिसमें बिना सूचना-पत्र दिये उस भवन से उसके समस्त अधिवासियों तथा उनकी सम्पत्ति का बलपूर्वक हटाया जाना भी सम्मिलित होगा।

(2) उप नियम (1) के अधीन भवन अधिकारी द्वारा, किए गए किन्हीं भी व्ययों का भुगतान उस भवन, दीवार, रचना या उससे संलग्न किसी भी वस्तु के स्वामी द्वारा किया जायेगा।

(3) भवन अधिकारी की लिखित अनुज्ञा के अतिरिक्त कोई भी व्यक्ति पर्याप्त कारण के बिना ऐसे किसी भवन में न तो प्रवेश करेगा और न उसमें रहेगा, जिसमें से उप नियम (1) के अधीन अधिवासी को या उसकी सम्पत्ति को हटाया गया हो।

51. **परित्यक्त या अनधिवासित उपान्त (अबनडेंड ऑर अनआक्युपाईड प्रीमाईसेस)**— यदि भवन अधिकारी को यह प्रतीत हो कि किसी भूमि/भवन या रचना (स्ट्रक्चर) का परित्याग कर दिया गया है या वह अधिवासित है तथा वह उत्पाती (डिसऑर्डरली) व्यक्तियों का आश्रय स्थल बन गया है, या वह अपनी दशा के कारण पड़ोस की सुख-सुविधाओं के लिये गम्भीर रूप से हानिकारक है, तो भवन अधिकारी ऐसे भूमि/भवन या रचना (स्ट्रक्चर) के स्वामी को, यदि उसका पता ज्ञात हो, और यदि वह स्कीम क्षेत्र की सीमाओं के भीतर निवास करता हुआ पाया जाय या किसी भी व्यक्ति को, जो स्वामी के रूप में ज्ञात होगा जिसके संबंध में स्वामी के रूप में दावा रखने का विश्वास किया जाय, यदि स्कीम क्षेत्र की सीमाओं के भीतर निवास करता हो, लिखित सूचना-पत्र दे सकेगा और ऐसे समस्त व्यक्तियों को जो उनमें कोई स्वत्व या हित रखते हों उक्त भूमि/भवन या रचना (स्ट्रक्चर) के संबंध में ऐसी व्यवस्था करने के लिये, जैसी कि भवन अधिकारी के मत में उसको उक्त रूप में आश्रय-स्थल बनने से या पड़ोस की सुख-सुविधाओं के लिए गम्भीर रूप से हानिकारक होने से रोकने के लिए आवश्यक हो, आदेशित करते हुए सूचना पत्र की एक प्रतिलिपि उस भवन या रचना (स्ट्रक्चर) के किसी सहजगोजर स्थान पर भी चिपकाएगा।

अध्याय — पाँच विकारा नियंत्रण

52. भूमि उपयोग वर्गीकरण — निवेश क्षेत्र विकास और प्रबन्ध स्कीम में भूमि उपयोग का मोटे तौर से वर्गीकरण, यथा आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, आमोद-प्रमोद, सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक, विशेष प्रयोजन, परिवहन, जन उपयोगिताएँ एवं सुविधाएँ, जलाशयों एवं अथवा मिश्रित भूमि उपयोग, के रूप में होगा। मिश्रित भूमि उपयोग की स्थिति में एजेन्सी को स्कीम के अंतिम स्वरूप को अधिसूचित करते समय, स्वीकार्य गतिविधियों को उल्लेखित एवं घोषित करना होगा।
53. भूमि का उपयोग अधिसूचित निवेश क्षेत्र विकास एवं प्रबंध स्कीम से अनुरूपता होना— अंतिम स्वरूप की अधिसूचित स्कीम में भूमि उपयोग वही होगा और उसी अनुरूपता में होगा जैसा कि अंतिम स्वरूप की योजना अभिन्यास में उल्लेखित होगा।
54. पहुँच की उपलब्धता:—
कोई भवन किसी अन्य भवन को पहुँच की उपलब्धता से वंचित नहीं करेगा:— कोई भी भवन इस प्रकार से निर्मित नहीं होगा कि वह किसी अन्य भवन को पहुँच मार्ग से वंचित करे।
- (1) भवन/ भूखण्ड का सार्वजनिक/निजी पहुँच मार्ग से लगा (सटा होगा) होना — प्रत्येक भवन/भूखण्ड, जहाँ तक संभव हो सके सार्वजनिक/निजी पहुँच मार्ग यथा सड़क / गली से लगा (सटा होगा) होगा।
- (2) पहुँच मार्ग के रूप में पृथक से आरक्षित/चिह्नांकित भू-भाग को भवन निर्माण द्वारा अतिक्रमण नहीं करना—
भवन निर्माण करने वाला कोई भी व्यक्ति किसी भी समय भवन इस प्रकार से निर्मित नहीं करेगा न करने देगा जिसमें इन नियमों के अंतर्गत पहुँच मार्ग सुविधा के लिये पृथक से चिह्नित भू-भाग, अतिक्रमण हो।
- (3) पहुँच मार्ग की चौड़ाई
(क) आवासीय भू-खण्ड सार्वजनिक पहुँच मार्गों, जैसे मार्ग या सड़क से लगे होंगे, ऐसे भू-खण्ड पर जो मार्ग या सड़क से जुड़े न हों, उन्हें मार्ग या सड़क से सीधे जुड़े हुए स्थानों के माध्यम से पहुँच प्राप्त होगी। विभिन्न लंबाई के पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई सारणी-3 में दिए गए अनुसार होगी। किसी भू-खण्ड या भूमि के विकास की अनुमति तब तक नहीं दी जाएगी जब तक वहाँ सार्वजनिक मार्ग से पहुँचने का साधन न हो, जिसकी न्यूनतम चौड़ाई 7.5 मीटर होगी। आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों तथा निम्न आय समूहों के लिए सार्वजनिक पहुँच के साधन परिशिष्ट क-12 में उल्लिखित किए गए अनुसार होंगे।

सारणी-3

पहुँच मार्ग की लम्बाई एवं चौड़ाई
{देखिये नियम 54(3)(क)}

क्रमांक	पहुँच मार्ग की चौड़ाई मीटर में	पहुँच मार्ग की लम्बाई मीटर में
(1)	(2)	(3)
1	7.5	150
2	9.0	250
3	12.0	400
4	18.0	1000
5	24.0	1000 से अधिक

टिप्पणी:-

- (1) पहुँच मार्ग सीमान्त खुले क्षेत्र से पृथक होगा
- (2) यदि पहुँच मार्ग के एक ओर ही विकास हो रहा हो तो पहुँच मार्ग की विहित चौड़ाई 0.5 मीटर कम की जा सकती है।

(ख) अन्य भवन:- सभी अन्य भवनों यथा औद्योगिक भवन, नाट्यशाला (थिएटर), चलचित्र गृह (सिनेमा घरों), सभागार, खेल परिसर (स्टेडियम), शैक्षणिक भवन, बाजार एवं अन्य भवन जो अधिक संख्या में जन समूह को आकर्षित करते हैं, वहाँ पहुँच मार्ग की चौड़ाई निम्नलिखित चौड़ाई से कम नहीं होगी:-

पहुँच मार्ग की चौड़ाई मीटर में	पहुँच मार्ग की लम्बाई मीटर में
(2)	(3)
12.0	200
15.0	400
18.0	600
24.0	600 से अधिक

- (4) पथ- सड़क मार्ग या आंतरिक पहुँच मार्ग से भवनों में प्रवेश जहां तक हो सके, ऐसे चौड़े पथ/पक्के रास्ते से जो 1.5 मीटर से कम चौड़ा नहीं होगा और ऐसे रास्ते की लम्बाई 30 मीटर से अधिक न हो।
- (5) पहुँच मार्ग की लम्बाई- मुख्य पहुँच मार्ग की लम्बाई दूरस्थ भू-खण्ड (भवन) से सार्वजनिक मार्ग तक की दूरी द्वारा अवधारित की जाएगी। गौण (सबसीडरी) पहुँच

मार्ग की लम्बाई उसके प्रारंभ होने के स्थान से अन्य चौड़ी सड़क जिस पर वह मिलती है, तक मापी जाएगी ।

- (6) प्राधिकारी, सामान्य हित में पहुँच मार्ग को और चौड़ा करने की अपेक्षा कर सकेगा— क्षेत्र के सामान्य विकास के हित में प्राधिकारी उपनियम (3) में अपेक्षित चौड़ाई की तुलना में पहुँच मार्ग को अधिक चौड़ा करने की अपेक्षा कर सकेगा।
- (7) विद्यमान निर्मित क्षेत्र में भूखण्ड की चतुर्सीमा को गली की नियंत्रण रेखा (कन्ट्रोल लाइन आफ स्ट्रीट) के सापेक्ष विस्थापित करना:— उन क्षेत्रों में जहाँ निर्माण हो चुका है एवं भूखण्ड 4.5 मी. से कम चौड़े पहुँच मार्ग से लगकर स्थित है, वहाँ भूखण्ड की चतुर्सीमा, पहुँच मार्ग की मध्य रेखा से इस प्रकार विस्थापित (शिफ्ट) होगी ताकि पहुँच मार्ग की चौड़ाई 4.5 मीटर हो जाए।

55. पहुँच मार्ग का समतलीकरण (लेवलिंग) आदि:—

(1) पहुँच मार्गों को एजेन्सी के समाधान पर्यन्त समतल तथा पक्का किया जाएगा, पत्थर की सिल्लियां तथा फर्शी लगाई जाएंगी, मल निकास नाली, जल निकास नाली, मोरी बनाई जाएगी, प्रकाश व्यवस्था की जाएगी और जलापूर्ति लाइन डाली जाएगी और छाया के लिए वृक्ष लगाए जाएंगे । इन्हें किसी संरचना या जुड़नार (फिक्सचर) द्वारा अतिक्रमण से मुक्त होना चाहिए ताकि इसके कारण उसकी चौड़ाई नियम 54 के उपनियम (3) के अधीन अपेक्षित न्यूनतम चौड़ाई से कम न हो और एजेन्सी के समाधान पर्यन्त उसका संधारण किया जाएगा ।

(2) यदि भवन के किसी निजी मार्ग या अन्य पहुँच मार्ग को समतल पक्का नहीं किया गया हो, उसमें सिल्लियां या फर्शियां नहीं लगाई गई हो, मल निकास नाली, जल निकास नाली, मोरी नहीं बनाई गई हों, प्रकाश व्यवस्था नहीं की गई हों या जलापूर्ति लाइन नहीं डाली गई हों या एजेन्सी के समाधान पर्यन्त छाया के लिए वृक्ष नहीं लगाए गए हों, तो एजेन्सी लिखित सूचना देकर परिसरों के स्वामी या आवेदक या अधिभोगी को ऐसी रीति में, जैसा कि वह निर्देश दे, उपरोक्त अपेक्षाओं को पूरा करने के लिए कह सकेगी, जो उक्त मार्ग या उक्त मार्ग से संलग्न मार्ग या अन्य पहुँच मार्ग या उक्त मार्ग से संलग्न हो या जो उक्त मार्ग से पहुँच प्राप्त कर रहे हो ।

(3) यदि कोई संरचना या जुड़नार (फिक्सचर) किसी पहुँच मार्ग पर बनाई जाती है और परिणामस्वरूप उसकी चौड़ाई कम हो जाती है तो एजेन्सी उसे पीछे हटा सकेगा या पीछे हटवा सकेगा और उस पर हुआ व्यय स्वामी या आवेदक या अधिभोगी से वसूल कर सकेगा ।

56. **राजमार्गों / प्रमुख सड़कों से पहुँचः—** राजमार्गीय सुविधाओं जैसी पेट्रोल/ ईंधन पम्प, मोटेल को छोड़कर, अन्य किसी परिसर को ऐसे राजमार्गों तथा ऐसी अन्य सड़कों से, जिन्हें कि प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर विनिर्दिष्ट किया जाए, सीधे कोई पहुँच मार्ग नहीं होगी। ऐसी सड़कों का वह भाग जिस पर सीधे पहुँच की अनुमति दी गई हो, वह विकास स्कीम में अभिज्ञापित (आइडेन्टीफाईड) किए अनुसार होगा। तथापि, ऊपर विनिर्दिष्ट राजमार्गों/अन्य सड़कों पर विद्यमान विकास कार्यों की दशा में यह खण्ड लागू नहीं होगा। तथापि, ये उपबंध मध्यप्रदेश हाईवे एक्ट, 1936 (कमांक 34 सन् 1936) तथा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956 (कमांक 48 सन् 1956) के उपबंधों के अध्याधीन होंगे।
57. **आवासीय भवनों से भिन्न भवनों के लिए अतिरिक्त व्यवस्थाएं—**
आवासीय भवनों से भिन्न भवनों के लिए पहुँचने के साधनों की निम्नानुसार अतिरिक्त व्यवस्थाएं सुनिश्चित की जाएंगीः—
- (क) मुख्य मार्ग, जिस पर भवन स्थित है, की चौड़ाई 12 मीटर से कम नहीं होगी तथा इस मार्ग का एक छोर, जिसकी चौड़ाई 12 मीटर से कम नहीं होगी, ऐसे दूसरे मार्ग से मिलेगा / जुड़ेगा ;
- (ख) भवन तथा उसके चारों ओर के खुले स्थानों को जाने वाले पहुँच मार्ग, दमकल के भार को सहन करने योग्य ठोस सतह वाले होंगे। खुली जगह बाधा रहित रखी जाएगी और मोटरों/वाहनों के आवागमन हो सकने योग्य होगी ;
- (ग) भू-खण्ड के मुख्य प्रवेश द्वार की चौड़ाई इतनी होगी ताकि दमकल आसानी से प्रवेश कर सके तथा किसी भी स्थिति में 4.5 मीटर से कम नहीं होगी। प्रवेश द्वार के फाटक भीतर की ओर परिसरों की अहाता दीवार से सटकर इस प्रकार खुलने चाहिए कि दमकल बाहर से भू-खण्ड के भीतर निर्बाध रूप से आ जा सके। यदि मुख्य प्रवेश द्वार अहाता दीवार पर बनाया जाता है तो उसकी न्यूनतम खुलने वाली जगह 4.5 मीटर होगी।
58. **12.5 मीटर से ऊँचे भवनों के लिये अतिरिक्त प्रावधानः—** (1) भवन जिनकी ऊँचाई 12.5 मीटर से अधिक और 30 मीटर तक होगी उनकी नियोजन मानदण्ड सारणी -4 में वर्णित अनुरूप होंगे।

सारणी - 4
[देखिये नियम 58(1)]

भूमि/भूखण्ड के विकास मानदण्ड
जिनके ऊपर 12.5 मीटर से अधिक एवं 30 मीटर तक की ऊँचाई के भवन निर्माण
प्रस्तावित हो

सरल क्रमांक	सड़क- की चौड़ाई मीटर में	भूमि/ भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल वर्गमीटर में	भवन का अग्रभाग (फ्रन्टेज) मीटर में	फर्श क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.)	भूमि आच्छादन (ग्राउण्ड कवरेज) प्रतिशत में	भवन ऊँचाई मीटर में	अग्र, सीमान्त खुला क्षेत्र मीटर में (फ्रन्ट एम. ओ.एस.)	पार्श्व एवं पृष्ठ सीमान्त खुला क्षेत्र मीटर में (साइड/ रियर एम.ओ. एस.)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	12.0 मीटर एवं अधिक	1000 वर्ग मीटर	18 मीटर	1:1.50	30	18 मीटर तक	7.5 मीटर	6.0 मीटर
2	18 मीटर एवं अधिक	1500 वर्ग मीटर	21 मीटर	1:1.75	30	24 मीटर तक	9.0 मीटर	6.0 मीटर
3	24 मीटर एवं अधिक	2000 वर्ग मीटर	30 मीटर	1:2.00	30	30 मीटर तक	12.0 मीटर	7.5 मीटर

टिप्पणी :- जहाँ उपयोगित परिसर वाणिज्यिक होगा वहाँ स्तम्भ क्रमांक 6 में वर्णित भूमि आच्छादन को 40 प्रतिशत बढ़ा जाएगा।

(2) नियम 2(38) (परिभाषायें) में यथा परिभाषित ऊँचे भवनों की नियोजन के मानदण्ड सारणी-5 में वर्णित अनुरूप होंगे।

सारणी - 5

{देखिये नियम 58(2)}

भूमि/भूखण्ड के विकास मानदण्ड जिनके ऊपर ऊँचे भवन निर्माण प्रस्तावित हो

सरल क्रमांक	सड़क की चौड़ाई मीटर में	भूमि/भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल वर्गमीटर में	भवन का अग्रभाग मीटर में (फ्रन्टेज)	फर्श क्षेत्र अनुपात (एफ.ए. आर.)	भूमि आच्छादन प्रतिशत में (ग्राउण्ड कवरेज)	भवन ऊँचाई मीटर में	अग्र, सीमान्त खुला क्षेत्र मीटर में (फ्रन्ट एम. ओ.एस.)	पार्श्व एवं सीमान्त खुला क्षेत्र मीटर में (साइड/रियर एम.ओ.एस.)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	30 मीटर एवं अधिक	2500 वर्गमीटर	30 मीटर	1:2.25	30	45 मीटर तक	15.0 मीटर	7.5 मीटर
2	36 मीटर एवं अधिक	3000 वर्गमीटर	40 मीटर	1:2.50	30	60 मीटर तक	18.0 मीटर	9.0 मीटर
3	45 मीटर एवं उससे अधिक	3500 वर्गमीटर	45 मीटर	1:2.75	30	75 मीटर तक	21.0 मीटर	9.0 मीटर
4	60 मीटर एवं अधिक	4000 वर्गमीटर	50 मीटर	1:3.0	30	90 मीटर तक	24.0 मीटर	10.0 मीटर
5	75 मीटर एवं अधिक	4500 वर्गमीटर	60 मीटर	1:3.0	30	90 मीटर से अधिक	30.0 मीटर	12.0 मीटर

- (3) उन भवनों के लिए जिनकी ऊँचाई 12.5 मीटर से अधिक है, समस्त आवश्यक मानचित्र एवं विवरण एजेन्सी को, नेशनल बिल्डिंग कोड भाग 4 में दी गई अनुशंसाओं के अनुरूप, अग्निशमन संबंधी व्यवस्था का समावेश करते हुए प्रस्तुत किए जाएंगे। अधिभोग अनुज्ञा पत्र तभी जारी किया जायेगा जब यह सुनिश्चित कर लिया जाए कि अग्निशमन संबंधी उपायों की नियमानुसार व्यवस्था कर दी गई है।

- (4) सभी ऊंचे भवनों के लिए स्थल अनुमोदन समिति से नियम 18 के उपनियम (2) के अधीन स्थल अनुमोदन आवश्यक होगा। समिति द्वारा स्थल अनुमोदन के पश्चात् एजेन्सी के मुख्य कार्यपालन अधिकारी से संयुक्त भवन अनुज्ञा आवश्यक होगी।
 - (5) भवन और उसके चारों ओर के खुले स्थानों को जाने वाला पहुंच मार्ग की सतह आवश्यकतानुरूप सख्त होगी जो 18 टन के दमकल (फायर इंजिन) का भार सहन करने योग्य हो उक्त खुली जगह बाधाओं से मुक्त रखी जाएगी और वह मोटर के आने जाने योग्य होगी।
 - (6) दमकल (फायर इंजिन) की सुगम पहुंच करने के लिए भू-खण्ड के मुख्य प्रवेश की चौड़ाई पर्याप्त होगी और जो किसी भी स्थिति में 6.00 मीटर से कम नहीं होगी। प्रवेश द्वार के फाटक भीतर की ओर की अहाता दीवार के सामने इस प्रकार खुलने चाहिए जिसमें अग्निशमन सेवा यानों के संचालन के लिए भू-खण्ड में बाहरी पहुंच मार्ग निर्बाध हो। यदि मुख्य प्रवेश द्वार अहाता दीवार पर बनाया जाता है तो उसकी न्यूनतम खुलने वाली जगह 4.5 मीटर होगी।
59. **बन्द सिरे वाली गली:-** भू-खण्डों तक पहुंचाने वाली बंद गली की अनुमति दी जाएगी परंतु बंद गली की अनुज्ञा केवल सीधी सड़कों पर दी जाएगी, और मुड़ने के स्थान का क्षेत्रफल 121 वर्ग मीटर से कम नहीं होगा जिसकी कोई भी माप 11 मीटर से कम नहीं होगी।
60. **गली-** जहां आवश्यक हो, गली की व्यवस्था की जा सकेगी। जहां गली की व्यवस्था की गई हो, वहां गली की चौड़ाई 3 मीटर से कम नहीं होगी तथा बंद गली की अनुमति तब तक नहीं दी जाएगी जब तक कि पर्याप्त मोड़ की सुविधाओं की व्यवस्था नहीं की गई हो।
61. **मार्गों का परस्पर मिलना (इन्टर सेक्शन ऑफ रोड्स)-**(1) मार्गों से संधि स्थल (जंक्शन) का अभिन्यास इस प्रकार हो कि यथा साध्य सभी मार्गों का मिलन समकोण (नब्बे डिग्री) पर हो। तीस डिग्री से कम कोण पर मिलने वाली मार्गों से बचा जाना चाहिए।
(2) मार्गों के समकोण या अन्यथा कोण पर संधि करने वाले स्थलों पर सड़क की चौड़ाई, यातायात घनत्व, सहज दृश्यता की दूरी/कोण (साईटिंग एंगल) के आधार पर राउन्डिंग ऑफ या कट ऑफ या स्प्ले या इस प्रकार के अन्य कार्य एजेन्सी की संतुष्टि अनुरूप किये जाना चाहिए।
62. **भवन रेखा:-** नियम 72 के अधीन भवन रेखा, पहुंच मार्ग से कम से कम 3 मीटर पीछे (सेट बैक) होगी।
63. **सामुदायिक खुला क्षेत्र एवं सुविधायें:-** (1) सामुदायिक खुले क्षेत्रों की व्यवस्था निम्नानुसार होगी-
(क) **वाणिज्यिक परिक्षेत्र:-** वाणिज्यिक प्रक्षेत्रों में स्थित और 0.2 हैक्टर या अधिक भूमि के किसी अभिन्यास या उप विभाजन में सामुदायिक खुले स्थल, मनोरंजन के प्रयोजनों के लिए आरक्षित रखे जाएंगे। ऐसे स्थान जहां तक संभव हो सके, एक ही स्थान पर उपलब्ध कराए जाएंगे अथवा समुदाय के उपयोग के लिए समूहों या पाकेटों में नियोजित किए जा सकेंगे।

(ख) आवासीय परिक्षेत्र में सामुदायिक खुला क्षेत्र:- किसी आवासीय, संयुक्त विकास, समूह आवास या प्रकोष्ठ आवास योजना में सामुदायिक खुला क्षेत्र, मनोरंजन प्रयोजन के लिये आरक्षित किया जाएगा। यथा साध्य ऐसे सामुदायिक खुले क्षेत्र एक ही स्थान पर उपलब्ध कराये जायेंगे अथवा समूह या पाकेटों में सामुदायिक उपयोग हेतु नियोजित किए जा सकेंगे

परन्तु, एजेन्सी द्वारा आवश्यक खुला क्षेत्र विधिवत राजपत्र में अधिसूचित किया जा सकेगा और वह उप नियम 2 में वर्णित व्यवस्था से कम नहीं होगा।

(2) न्यूनतम खुला क्षेत्र:- न्यूनतम सामुदायिक खुला क्षेत्र इस प्रकार होगा-

(क) अभिन्यास के क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत

(ख) आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग एवं निम्न आय वर्ग हेतु परिशिष्ट क-12 अनुरूप होगा।

(3) मनोरंजन क्षेत्र का औसत न्यूनतम आयाम (डायमेंशन):- सामान्यतः मनोरंजन क्षेत्र की लम्बाई उसकी औसत चौड़ाई के ढाई (2.5) गुणा से अधिक नहीं होगी। लेकिन स्थल आकृति (कनफिगरेशन) को दृष्टिगत रख विभिन्न आकार के सार्वजनिक खुले क्षेत्र, एजेन्सी द्वारा इस प्रकार स्वीकृत किये जा सकते हैं, जिससे समीपवर्ती समुदाय की तात्कालिक आवश्यकताओं की पूर्ति हों।

(4) क्रीडास्थल/व्यायाम शाला (पेवेलियन/जिमनेजियम):-

ऐसे मनोरंजन स्थानों में, 25 वर्ग मीटर तक के निर्मित क्षेत्र वाले, एक मंजिली संरचना, जिसका पेवेलियन अथवा जिमनेजियम के रूप में उपयोग किया जा सकता हो, अनुमति दी जा सकेगी। जहां एक स्थान पर, खुले स्थान का क्षेत्र 2000 वर्ग मीटर से अधिक हो, वहां ऐसे पेवेलियन/जिमनेजियम के निर्मित क्षेत्र का विस्तार 75 वर्ग मीटर तक किया जा सकेगा।

(5) स्वतंत्र पहुंच मार्ग- प्रत्येक मनोरंजन के क्षेत्र तथा उसमें स्थित संरचना तक पहुंचने के लिए एक स्वतंत्र पहुंच मार्ग होगा। स्वतंत्र पहुंच मार्गों पर तब तक जोर नहीं दिया जाना चाहिए जब तक कि मनोरंजन के स्थल तक अभिन्यास में स्थित प्रत्येक भवन से सीधे पहुंचा जा सकता हो। साथ ही भवन पंक्ति मनोरंजन के खुले स्थल की सीमा से कम से कम 3 मीटर दूर हो।

64 औद्योगिक परिक्षेत्र:-

(1) औद्योगिक उपयोग में सुविधाजनक खुली जगह - प्रत्येक औद्योगिक परिक्षेत्र में, कुल क्षेत्र का न्यूनतम 5 प्रतिशत खुले स्थानों, 3 प्रतिशत पार्किंग, 2 प्रतिशत सुविधाओं के लिये खुला स्थान आरक्षित किया जाएगा। ऐसे खुले स्थान का, इसी प्रकार की गतिविधियों हेतु एजेन्सी के अनुमोदन से उपयोग किया जा सकेगा।

(2) औद्योगिक भूखण्ड में खुला क्षेत्र:- 1000 वर्गमीटर या इससे अधिक क्षेत्रफल वाले औद्योगिक भूखण्डों में सम्पूर्ण क्षेत्र का 10 प्रतिशत सुविधाओं हेतु खुले क्षेत्र के रूप में उपलब्ध रखा जाएगा। ऐसे सुविधा खुला क्षेत्र के लिये पहुंच मार्ग होगा और वह इस प्रकार स्थित होगा कि उद्योग में कार्यरत व्यक्ति सुगमता पूर्वक का उपयोग कर सकें।

(3) औद्योगिक भूखण्डों के विकास मानदण्ड निम्न अनुरूप होंगे:-

औद्योगिक भूखण्डों के विकास मानदण्ड

सरल क्रमांक	न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्रफल हेक्टर में	अधिकतम भू-आच्छादन प्रतिशत में	न्यूनतम सीमान्त खुला क्षेत्र (एम.ओ.एस.) मीटर में			अधिकतम फर्श क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.)
			अग्रभाग	पार्श्व / पार्श्व भाग	पृष्ठ भाग	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1.	0.045 हेक्टर तक	60	3.20	2.10 / 2.10	2.10	1.25
2.	0.045 हेक्टर से अधिक एवं 0.10 हेक्टर तक	60	4.50	3.00 / 3.00	3.00	1.25
3.	0.10 हेक्टर से अधिक एवं 0.20 हेक्टर तक	60	7.50	3.75 / 3.75	4.50	1.00
4.	0.20 हेक्टर से अधिक एवं 0.50 हेक्टर तक	60	9.00	4.50 / 4.50	4.50	1.00
5.	0.50 हेक्टर से अधिक एवं 0.75 हेक्टर तक	60	12.0	6.00 / 6.00	6.00	1.00
6.	0.75 हेक्टर से अधिक एवं 1.00 हेक्टर तक	60	15	7.50 / 7.50	7.50	1.00
7.	1.00 हेक्टर से अधिक एवं 1.25 हेक्टर तक	60	18	9.00 / 9.00	9.00	1.00
8.	1.25 हेक्टर से अधिक एवं 2.00 हेक्टर तक	60	21	10.50 / 10.50	10.50	1.00
9.	2.00 हेक्टर से अधिक	60	24	12.00 / 12.00	12.00	1.00
बहुमंजिला (प्रकोष्ठीय) औद्योगिक भवन (फ्लैटेड इन्डस्ट्रीज)						
10.	न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्रफल 1500 वर्गमीटर (0.15 हेक्टर)	50	12	7.50 / 7.50	7.50	1.50

टिप्पणी:- (1) कॉलम क्रमांक 4, 5 एवं 6 में वर्णित सीमान्त खुला क्षेत्र न्यूनतम है। यदि औद्योगिक भवन एक से अधिक मंजिल का है तो अग्रभाग का सीमान्त खुला क्षेत्र, भवन की प्रस्तावित ऊँचाई का आधा होगा एवं इसी प्रकार अन्य ओर (तीनों ओर) का सीमान्त खुला क्षेत्र, प्रस्तावित ऊँचाई का एक तिहाई होगा।

(2) खतरनाक एवं/अथवा प्रदूषणकारी उद्योग या ऐसे उद्योग जिन्हें कारखाना अधिनियम अंतर्गत अनुमति अपेक्षित हो, को औद्योगिक स्वास्थ्य एवं सुरक्षा तथा पर्यावरण संरक्षण अधिनियम, जैसी स्थिति हो, अन्तर्गत अनुमति प्राप्त करना वांछनीय होगा।

(3) इलेक्ट्रानिकी एवं सूचना प्रौद्योगिकी वर्ग के उद्योगों हेतु अधिकतम फर्श क्षेत्र अनुपात वर्तमान में स्वीकार्य फर्श क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) से 25 प्रतिशत अधिक होगा।

65. अन्य सुविधायें :- (1) एजेन्सी, सार्वजनिक खुली जगहों के अतिरिक्त, अभिन्यासों में सारणी-6 में दिए गए मानदण्डों अनुसार सामुदायिक सुविधाओं का प्रावधान कर सकेगी

सारणी-6
देखिये नियम 65(1)

सामुदायिक सुविधाएं तथा अन्य उपखण्डीय आवश्यकताएं

स.कं.	आवश्यक सुविधाएँ		न्यूनतम प्रावधान का आधार (पैमाना)	न्यूनतम आवश्यक भूमि का क्षेत्रफल तथा रिमार्क
	मुख्य वर्गीकरण	उप वर्गीकरण		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1.	शैक्षणिक सुविधाएँ	नर्सरी शाला	4,000 की जनसंख्या हेतु 1 (विद्यालय)	0.10 हैक्टर
		(3 से 5 वर्ष आयु वर्ग)		0.60 हैक्टर 250 व्यक्ति प्रति हैक्टर घनत्व हेतु
				0.50 हैक्टर 251 से 500 व्यक्ति प्रति हैक्टर घनत्व
		प्राथमिक / माध्यमिक विद्यालय (5-13 आयु वर्ग)	4,000 जनसंख्या हेतु 1	0.4 हैक्टर, 501 व्यक्ति प्रति हैक्टर घनत्व एवं अधिक हेतु
		हाईस्कूल / हायर सेकण्ड्री (14 से 18 आयु वर्ग)	16,000 जनसंख्या हेतु 1	2.0 हैक्टर, 250 व्यक्ति प्रति हैक्टर घनत्व तक
				1.8 हैक्टर, 251 से 500 व्यक्ति घनत्व हेतु
डिग्री कालेज	80,000 जनसंख्या हेतु 1	4 से 6 हैक्टर		

स.कं.	आवश्यक सुविधाएँ		न्यूनतम प्रावधान का आधार (पैमाना)	न्यूनतम आवश्यक भूमि का क्षेत्रफल तथा रिमार्क
	मुख्य वर्गीकरण	उप वर्गीकरण		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
2.	स्वास्थ्य सुविधायें	स्वास्थ्य केन्द्र	16,000 जनसंख्या हेतु 1	1.0 हेक्टर, कर्मचारी आवासों सहित
		सामान्य अस्पताल	प्रत्येक 80,000 जनसंख्या हेतु 1	2.0 हेक्टर, 100 बिस्तर (अनुषंगिक सुविधाओं एवं कर्मचारी आवासों सहित)
3.	वाणिज्यिक सुविधाएँ (शॉपिंग सुविधाओं सहित)	सुविधा दुकान	प्रत्येक 100 जनसंख्या पर 1	0.05 से 0.10 हेक्टर
		स्थानीय (लोकल) शॉपिंग सेन्टर	16,000 जनसंख्या पर 1	0.4 हेक्टर
		समुदायिक (कम्युनिटी) शॉपिंग सेन्टर	80,000 जनसंख्या पर 1	4.0 हेक्टर
		उप नगरीय केन्द्र (सब सिटी सेन्टर)	2,00,000 जनसंख्या पर 1	8.0 हेक्टर
		नगरीय केन्द्र (सिटी सेन्टर)	5,00,000 जनसंख्या पर 1	20.0 हेक्टर
4.	संचार सुविधाएँ एवं अत्यावश्यक सेवायें	उप डाकघर	10,000 जनसंख्या पर 1	100 वर्गमीटर
		डाकघर और तार कार्यालय सह डिलीवरी और बुकिंग जिसमें 1000 लाइनो का टेलीफोन एक्सचेंज सम्मिलित है	10,000 जनसंख्या पर	1,000 वर्गमीटर
		विद्युत उप केन्द्र	समस्त शॉपिंग सेन्टर में एक	45 मीटर गुना 45 मीटर
		पुलिस स्टेशन कर्मचारी आवास सहित	50,000 जनसंख्या पर	0.8 हेक्टर
		पुलिस चौकी	20,000 जनसंख्या	0.4 हेक्टर

स.क्रं.	आवश्यक सुविधाएँ		न्यूनतम प्रावधान का आधार (पैमाना)	न्यूनतम आवश्यक भूमि का क्षेत्रफल तथा रिमार्क
	मुख्य वर्गीकरण	उप वर्गीकरण		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
		कर्मचारी आवास सहित	पर	
		अग्निशमन सेवा केन्द्र कर्मचारी आवास सहित	5 कि.मी. की त्रिज्यात्मक दूरी हेतु 1	0.8 हेक्टर
5.	सामाजिक एवं सांस्कृतिक सुविधाएँ	धार्मिक भवन	15,000 जनसंख्या हेतु 1	0.8 हेक्टर, मार्ग संगम या सड़क प्रतिच्छेद से न्यूनतम 60 मीटर दूर
		सामुदायिक भवन/सभागार एवं पुस्तकालय	15,000 जनसंख्या पर 1	0.3 हेक्टर
		चलचित्र गृह (सिनेमा घर)	प्रति 25,000 जनसंख्या पर 1	0.3 हेक्टर मय पार्किंग सुविधा परिक्षेत्रीय (जोनल) शॉपिंग केन्द्र, व्यावसायिक वाणिज्य क्षेत्र में (आवासीय क्षेत्र में स्थापना नहीं) या 3 वर्गमीटर प्रति कुर्सी की दर से जो भी अधिक हो।
6.	औद्योगिक क्षेत्र हेतु सुविधाएँ	श्रम कल्याण केन्द्र	प्रति 40 हेक्टर क्षेत्र हेतु 1	0.20 हेक्टर
		सुविधा दुकानें	प्रत्येक 10 वर्गमीटर की 5 दुकानें	0.20 हेक्टर
		स्वास्थ्य केन्द्र	प्रति 200 हेक्टर हेतु एक	0.60 हेक्टर
		डाक घर	—	0.04 हेक्टर
		दूरभाष केन्द्र	—	0.06 हेक्टर

स.कं.	आवश्यक सुविधाएँ		न्यूनतम प्रावधान का आधार (पैमाना)	न्यूनतम आवश्यक भूमि का क्षेत्रफल तथा रिमार्क
	मुख्य वर्गीकरण	उप वर्गीकरण		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
		बैंक	—	200 वर्गमीटर
		पेट्रोल पम्प सह सेवा केन्द्र	—	30 मीटर गुना 35 मीटर
		कर्मचारी आवास सहित पुलिस स्टेशन	—	0.40 हेक्टर
		कर्मचारी आवास सहित अग्नि शमन सेवा केन्द्र	—	0.80 हेक्टर
		जन सुविधार्य	—	300 वर्गमीटर

टिप्पणी:-

(1) उपरोक्त कॉलम (5) में वर्णित विभिन्न सुख सुविधाओं के लिए अपेक्षित न्यूनतम भूमि केवल सांकेतिक है। भूखण्ड का आकार, प्रशासकीय विभाग या किसी नियामक प्राधिकारी या भूखण्ड का न्यूनतम आकार विहित करने के लिए सक्षम प्राधिकारी द्वारा विहित किए गए अनुसार होगा। तदनुसार उपरोक्त सारणी संशोधित मानी जाएगी।

(2) आर्थिक दृष्टि से कमजोर एवं निम्न आय वर्ग की समूह आवास योजना हेतु अत्यावश्यक सुविधाओं की वाँछनीयता परिशिष्ट क-12 अनुरूप होगी।

66. **स्थल की आवश्यकताएँ :-** कोई भी भूमि का खण्ड, भवन निर्माण स्थल के रूप में उपयोगित नहीं होगा -

- (क) यदि एजेन्सी समझती है कि स्थल अस्वच्छ है या इस पर भवन निर्माण की दृष्टि से खतरनाक है;
- (ख) यदि स्थल किसी जलाशय / जल प्रवाह मार्ग के उच्चतम स्तर से 9 मीटर की दूरी या किसी नदी से 15 मीटर की दूरी के अन्दर स्थित है या जैसा कि विकास स्कीम में एतद् विषयक निर्धारित किया गया हो;
- (ग) यदि भवन के स्वामी / आवेदक ने एजेन्सी के समाधानप्रद रूप में, निर्माण को लगातार सीलन से बचाने के लिए अपेक्षित समस्त उपाय न दर्शा दिए हों।
- (घ) यदि भवन का जनसमूह के एकत्र होने जैसे सिनेमा / थियेटर / सार्वजनिक पूजन के लिए हो तथा आवेदक ने सम्बद्ध प्राधिकरण के समक्ष अधिकारी से आवश्यक अनुज्ञप्ति अथवा अनापत्ति नहीं प्राप्त कर ली हो।
- (ङ) यदि कोई भवन किसी ऐसे क्षेत्र में प्रस्तावित हो जो कि कंकाल, मलमूत्र गंदगी तथा घृणास्पद वस्तुओं से भरा हुआ हो, जब तक कि एजेन्सी का इस आशय का

प्रमाण पत्र न प्रस्तुत कर दिया जाए कि वह स्वास्थ्य एवं स्वच्छता की दृष्टि से सुरक्षित है तथा उस पर निर्माण किया जा सकता है ।

- (च) यदि स्थल पर नालियों की समुचित व्यवस्था नहीं है और उसमें ऐसी व्यवस्था की भी नहीं जा सकती हो।
- (छ) यदि स्थल का प्रयोग ऐसे प्रयोजन के लिए हो जो एजेन्सी की राय में, आसपास के निवासियों के स्वास्थ्य और सुविधा के लिए कष्टप्रद साबित होगा,
- (ज) भू-खण्ड को भवन स्थल के रूप में अनुमोदित नहीं किया गया हो.
- (झ) स्थल पर भवन का प्रस्तावित अधिभोग (उपयोग) विकास स्कीम के भूमि उपयोग प्रस्तावों के अनुरूप न हो,
- (ञ) भवन, लोकोपयोगी सेवाओं जैसे नाली/मल निकास नाली या मुख्य जल लाइन या विद्युत आपूर्ति (ट्रान्समिशन लाईन) को विपरित रूप से प्रभावित करता हो।

67. सतह जल निकास :- (1) भवन की सीमा के भीतर स्थित भूमि के किसी भाग या अन्य क्षेत्र से यदि एजेन्सी आवश्यक समझे, सतही जल नालियों या अन्य उपायों से कारगर रूप से निकाला जाएगा.

(2) भूमिगत जल-मल निकास से जल निकास संयोजन हेतु एजेन्सी से लिखित अनुमोदन प्राप्त करना होगा।

68. विद्युत आपूर्ति लाइन से दूरी:- (1) किसी भवन और किसी ऊपरी विद्युत् प्रदाय लाईन के बीच न्यूनतम दूरी, नीचे वर्णित या लागू विद्युत नियमों में वर्णित, जो भी अधिक हो, के अनुसार होगी। कोई बरामदा, बालकनी या इसी तरह का परिनिर्माण करने या पुनर्निर्माण या परिवर्धन या कोई अतिरिक्त परिवर्तन कार्य जो इन नियमों का उल्लंघन करता हो, अनुज्ञात नहीं किया जाएगा ;

सरल क्रमांक	विवरण	उर्ध्व दूरी (वर्टिकल)	क्षैतिज दूरी (हॉरीजन्टल)
(1)	(2)	(3)	(4)
(क)	निम्न एवं मध्यम दाब (वोल्टेज) की लाइन एवं सेवा लाइन	2.5 मीटर	1.2 मीटर
(ख)	33,000 वोल्ट तक की उच्च दाब (वोल्टेज) विद्युत लाइन	3.7 मीटर	1.2 मीटर
(ग)	33,000 वोल्ट से अधिक अति उच्च दाब (वोल्टेज) विद्युत लाइन	निम्न टिप्पणी अनुसार	

टिप्पणी:- 33,000 वोल्ट से अधिक उच्च दाब (वोल्टेज) वाली विद्युत लाइन के समीपस्थ भवन हेतु 15 मीटर का क्षैतिज गलियारा (विद्युत लाइन के केन्द्र से दोनो ओर 7.5 मीटर की दूरी) अथवा प्रचलित विद्युत नियम में वर्णित दूरी, जो भी अधिक हो, उपलब्ध कराया जाएगा।

(2) ऊपर वर्णित उप नियम (1) में वर्णित न्यूनतम स्पष्ट दूरी का मापन विद्युत लाइन के अधिकतम झोल (सेंग) से उर्ध्व दूरी (वर्टिकल) के लिये किया जाएगा। इसी प्रकार वायु दबाव / प्रवाह के कारण विद्युत लाइन के अधिकतम विचलन (डिप्लेक्शन) से क्षैतिज (हारीजन्टल) दूरी का मापन किया जाएगा।

(3) उपर्युक्त उप नियम (1) एवं (2) में वर्णित प्रावधान, राज्य शासन के ऊर्जा विभाग द्वारा समय समय पर किये गए मानदण्ड परिवर्तनों के फलस्वरूप उसी प्रकार स्वयमेव संशोधित माने जाएंगे।

69. भूखण्डों के आकार एवं अन्य मानदण्ड:-

(1) **आवासीय:-**

(एक) प्रत्येक भूखण्ड का न्यूनतम आकार एवं अग्रभाग निम्नांकित विकास के प्रकार के संगत होगा:-

विकास का प्रकार	भूखण्ड का आकार वर्गमीटर में	अग्रभाग मीटर में
(1)	(2)	(3)
असम्बद्ध भवन	225 वर्गमीटर से अधिक	12 मीटर से अधिक
अर्ध असम्बद्ध भवन	125 से 225 वर्गमीटर	8 से 12 मीटर
पंक्तिबद्ध भवन	50 - 225 वर्गमीटर	4.5 से 12 मीटर

(दो) आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग एवं निम्न आय वर्ग के लिये भूखण्ड आकार के मानदण्ड परिशिष्ट क-12 अनुरूप होंगे।

(2) **औद्योगिक :-** भूखण्डों का आकार एजेन्सी के अनुमोदन अनुसार होगा।

(3) **अन्य भूमि उपयोग:-** अन्य भूमि उपयोग, यथा व्यावसायिक, शैक्षणिक, वाणिज्यिक, सभागृह, चलचित्र गृह (सिनेमा घर) / नाट्यशाला, मंगल कार्यालय / मेरिज गार्डन, ईंधन भराव / पेट्रोल पम्प आदि हेतु भवन निर्माण के लिये भूखण्डों के न्यूनतम आकार का निर्धारण निम्न वर्णित कण्डिकाओं (क) से (घ) के अधीन एजेन्सी द्वारा किया जायेगा:-

(एक) **सभा भवन / थियेटर:-** जनता के मनोरंजन के लिए उपयोग में लाये जाने वाले स्थिर कुर्सियों वाले सभा भवन / थियेटर के लिए, भू-खण्ड का न्यूनतम आकार 3 वर्गमीटर प्रति कुर्सी (सीट) की दर से, भवन की बैठक क्षमता के आधार पर किया जाएगा।

(दो) **एकल चित्रपट वाला चलचित्र गृह:-** एकल चित्रपट वाले चलचित्र गृह हेतु मानदण्ड निम्नवत होंगे:-

मानदण्ड विवरण

(1)	(2)	(3)
1.	भूखण्ड का न्यूनतम आकार	2,000 वर्गमीटर या 4 वर्गमीटर प्रति कुर्सी, जो भी अधिक हो।
2.	भू-आच्छादन	सकल भूखण्ड क्षेत्रफल का 33 प्रतिशत (सतह पर/ ग्राउण्ड पर)
3.	फर्श क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.)	1.25
4.	न्यूनतम खुला क्षेत्र	अग्रभाग — न्यूनतम 15 मीटर, दोनों पार्श्व — न्यूनतम 6 मीटर, पृष्ठ भाग — न्यूनतम 6 मीटर
5.	सड़क की न्यूनतम चौड़ाई जिससे चलचित्र गृह का भूखण्ड संसक्त/ लगा (अबट) हो	18 मीटर

टिप्पणी:- चलचित्र गृह की अनुषांगिक व्यावसायिक गतिविधियाँ, फर्श क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) के 10 प्रतिशत क्षेत्र पर स्वीकार्य होगी।

(तीन) मैरिज गार्डन:- मैरिज गार्डन के विकास के मानदण्ड निम्नानुसार होंगे:-

सरल क्रमांक	घटक (कम्पोनेन्ट)	स्कीम क्षेत्र अन्तर्गत जनसंख्या 1.0 लाख से 2.0 लाख तक	स्कीम क्षेत्र अन्तर्गत जनसंख्या 2.00 लाख से अधिक
(1)	(2)	(3)	(4)
1.	भूमि/भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्र	4,000 वर्गमीटर	10,000 वर्गमीटर
2.	अग्रभाग की ओर सड़क की न्यूनतम चौड़ाई	12 मीटर	18 मीटर
3.	न्यूनतम अग्रभाग	25 मीटर	40 मीटर
4.	अधिकतम फर्श क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.)	0.10	0.10
5.	अधिकतम भू आच्छादन क्षेत्र	10 प्रतिशत	10 प्रतिशत
6.	अग्रभाग में न्यूनतम पार्किंग क्षेत्र	भूमि / भूखण्ड का न्यूनतम 30 प्रतिशत	भूमि/भूखण्ड का न्यूनतम 40 प्रतिशत
7.	सीमान्त खुला क्षेत्र	अग्रभाग पार्किंग क्षेत्र के बाद 6.0 मीटर	पार्किंग क्षेत्र के बाद 6.0 मीटर
	पार्श्व एवं पृष्ठ भाग	4.5 मीटर	4.5 मीटर

सरल क्रमांक	घटक (कम्पोनेन्ट)	स्कीम क्षेत्र अन्तर्गत जनसंख्या 1.0 लाख से 2.0 लाख तक	स्कीम क्षेत्र अन्तर्गत जनसंख्या 2.00 लाख से अधिक
(1)	(2)	(3)	(4)
8.	भूमि उपयोग की अनुमतेयता (परमिसिबिलिटी)	आवासीय / वाणिज्यिक / कृषि	आवासीय / वाणिज्यिक / कृषि

(चार) ईंधन पूर्ति केन्द्र (पेट्रोल पम्प):-

(क) राष्ट्रीय राजमार्ग:- राष्ट्रीय राजमार्ग पर वाहन ईंधन पूर्ति केन्द्र हेतु स्थल के मानदण्ड सड़क परिवहन एवं राजमार्ग मंत्रालय या पेट्रोलियम मंत्रालय भारत सरकार द्वारा निर्धारित मानदण्डों के अनुरूप होंगे।

(ख) राष्ट्रीय राजमार्ग से इतर सड़क:- राष्ट्रीय राजमार्ग से भिन्न सड़कों पर वाहन ईंधन पूर्ति केन्द्र (पेट्रोल पम्प) हेतु स्थल के मानदण्ड निम्नानुसार होंगे:-

सरल क्रमांक	जनसंख्या	भूखण्ड का न्यूनतम आकार		भूखण्ड का अग्रभाग	भूखण्ड के सामने सड़क की न्यूनतम चौड़ाई	सड़क संधि (जंक्शन) से न्यूनतम दूरी	अनुमोदित विकास योजना में भूमि उपयोग की अनुमतेयता
		केवल ईंधन पूर्ति केन्द्र (एफ एफ एस)	ईंधन पूर्ति केन्द्र सह सेवा केन्द्र (सर्विस सेन्टर) (एफ एफ एस एस)				
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1.	1 लाख तक	20 मीटर गुना 20 मीटर	35 मीटर गुना 35 मीटर	20 मीटर (एफ एफ एस) 35 मीटर (एफ एफ एस)	18 मीटर	100 मीटर	आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक, परिवहन, कृषि एवं आमोद- प्रमोद
2.	1 लाख से अधिक	20 मीटर गुना	35 मीटर गुना 35 मीटर	20 मीटर (एफ एफ एस)	24 मीटर	100 मीटर	

सरल क्रमांक	जनसंख्या	भूखण्ड का न्यूनतम आकार		भूखण्ड का अग्रभाग	भूखण्ड के सामने सड़क की न्यूनतम चौड़ाई	सड़क संधि (जंक्शन) से न्यूनतम दूरी	अनुमोदित विकास योजना में भूमि उपयोग की अनुमतेयता
		केवल ईंधन पूर्ति केन्द्र (एफ एफ एस)	ईंधन पूर्ति केन्द्र सह सेवा केन्द्र (सर्विस सेन्टर) (एफ एफ एस एस)				
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
		20 मीटर		गुना 35 मीटर (एफ एफ एस एस)			

टिप्पणी:- सभी आयाम मीटर में,

टिप्पण :- समस्त आकार मीटर में हैं।

- विकास योजना (स्कीम) में संलग्न यातायात एवं परिवहन योजना के मानचित्र में यथादर्शित मार्ग संगम, ऊपर सारणी के कॉलम नम्बर (7) के लिए मान्य होंगे।
- 18 मीटर व इससे अधिक चौड़े मार्गों पर जिनमें सहायक मार्ग (सर्विस रोड) का प्रावधान है, पर मार्ग संगम से दूरी का प्रावधान लागू नहीं होगा। तथापि, पेट्रोल पम्प के स्वामी को ईंधन भरने के पम्प के सामने सहायक मार्ग एवं फुटपाथ का निर्माण, ईंधन पम्प के दोनों ओर 250-250 मीटर तक, स्वयं के व्यय से करना होगा।
- ग्रामीण क्षेत्रों में किसान सेवा केन्द्र हेतु खुदरा बाजार (रिटेल आउटलेट) हेतु भूखण्ड का न्यूनतम आकार कॉलम (4) के अनुसार होगा।
- कॉलम (3) उल्लेखित एफ एफ एस में वर्कशॉप की अनुज्ञा नहीं दी जाएगी।
- कॉलम (4) में उल्लेखित भूखण्डों हेतु अधिकतम निर्मित क्षेत्र, कुल भूखण्ड क्षेत्रफल का 40 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा जिसमें वर्कशॉप और अन्य सेवाएं तथा सुविधाएं जैसे स्नेक्स स्टॉल, पीने का पानी ए.टी.एम., शौचालय इत्यादि सम्मिलित किए जा सकेंगे।
- समस्त ईंधन भरन केन्द्र में महिला तथा पुरुष शौचालय, पीने का पानी, आग बुझाने का उपस्कर इत्यादि की व्यवस्था अनिवार्य होगी।

अध्याय — 6
सामान्य भवन प्रावधान
(एक) वर्गीकरण

70. भवनों का वर्गीकरण — भवनों का वर्गीकरण अधिभोग के आधार पर निम्नानुसार होगा—

- (क) आवासीय
- (ख) शैक्षणिक
- (ग) संस्थागत
- (घ) सभागृह
- (ङ.) व्यावसायिक
- (च) व्यापारिक (थोक एवं खुदरा भण्डार सहित)
- (छ) औद्योगिक (निम्न, मध्यम एवं उच्च अग्नि जोखिम सहित)
- (ज) भण्डारण
- (झ) खतरनाक

(दो) खुला क्षेत्र (भूखण्ड के अन्दर)

71. सामान्य: (1) मानव विकास के लिये आशयित प्रत्येक कक्ष, आन्तरिक या बाह्य खुले क्षेत्र या खुला बरामदा जो ऐसे आन्तरिक या बाह्य खुले क्षेत्र की ओर खुला हो, से संसक्त (एबट) होगा।

(2) प्राकृतिक प्रकाश एवं वायु संचरण की आवश्यकताओं का ध्यान रखने हेतु अपेक्षित खुला क्षेत्र:— भवनों के भीतर या उसके आसपास के खुले स्थानों के द्वारा, ऐसे खुले स्थानों के साथ लगे हुए कमरों के लिए, आवश्यक प्रकाश तथा वायु संचरण व्यवस्था विशेष रूप से सुनिश्चित की जाएगी और यदि भवन अग्रभाग पार्श्व या पृष्ठ भागों से सड़क से संसक्त है तो ऐसे सड़क के भविष्य में चौड़ीकरण के दृष्टिगत पर्याप्त खुला क्षेत्र उपलब्ध कराया जाना वांछनीय होगा।

(3) प्रत्येक भवन या प्रखण्ड (विंग) के लिये पृथक खुला क्षेत्र:— प्रत्येक भवन के लिये खुला क्षेत्र पृथक एवं विशिष्ट होगा एवं जहाँ किसी भवन में 2 या अधिक प्रखण्ड (विंग) होंगे, प्रत्येक प्रखण्ड (विंग) के लिये पृथक एवं विशिष्ट खुला क्षेत्र होगा ताकि सभी प्रखण्डों (विंग) में प्राकृतिक प्रकाश एवं वायु संचरण सुगमता पूर्वक उपलब्ध हो।

(4) 7 मीटर से ऊँचे भवन एवं उसके अनुषंगी भवन के मध्य, न्यूनतम 1.5 मीटर का पृथक्करण (सेपरेशन) होगा। 7 मीटर ऊँचाई तक के भवन के लिये ऐसा पृथक्करण (सेपरेशन) आवश्यक नहीं होगा।

72. आवासीय भवन — खुला क्षेत्र —

12.5 मीटर तक की ऊँचाई वाले भवनों के लिये बाह्य खुला क्षेत्र —

(1) अग्र खुला क्षेत्र —

- (क) सड़क की ओर आमुख (फेंसिंग) 12.5 मीटर तक की ऊँचाई वाले प्रत्येक भवन का अग्र खुला क्षेत्र निम्न वर्णित अनुरूप होगा और ऐसा खुला क्षेत्र, स्थल (साइट) का अभिन्न अंग होगा:—

सरल क्रमांक	भूखण्ड के सामने की सड़क की चौड़ाई	न्यूनतम अग्र खुला क्षेत्र
(1)	(2)	(3)
1.	9.00 मीटर तक	3.00 मीटर
2.	9.0 मीटर से अधिक एवं 12 मीटर तक	3.6 मीटर
3.	12.0 मीटर से अधिक एवं 18 मीटर तक	4.5 मीटर
4.	18.0 मीटर से अधिक	6.0 मीटर

(ख) विद्यमान विकसित क्षेत्र में जहाँ सड़क की चौड़ाई 6.0 मीटर से कम हो, वहाँ भवन रेखा की सड़क की मध्य रेखा से दूरी 6.0 मीटर होगी।

(2) पृष्ठ (रियर) खुला क्षेत्र—

(क) 12.5 मीटर तक की ऊँचाई वाले प्रत्येक आवासीय भवन का पृष्ठ (रियर) खुला क्षेत्र निम्नानुसार होगा:—

सरल क्रमांक	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	न्यूनतम पृष्ठ (रियर) खुला क्षेत्र (मीटर में)
(1)	(2)	(3)
1.	40 वर्गमीटर तक	शून्य
2.	40 वर्गमीटर से अधिक एवं 150 वर्गमीटर तक	1.50 मीटर
3.	150 वर्गमीटर से अधिक और 225 वर्गमीटर तक	2.50 मीटर
4.	225 वर्गमीटर से अधिक	3.00 मीटर

(ख) पृष्ठ (रियर) खुला क्षेत्र, पृष्ठ (रियर) दीवार तक विस्तारित होगा। पृष्ठ (रियर) खुला क्षेत्र, पृष्ठ दीवार के सम्पूर्ण भाग तक समान रूप से विस्तारित / लागू (को-इक्सटेन्सिव) होगा। यदि कोई भवन दो या दो से अधिक मार्गों से संसक्त (एबट) होता है तो ऐसा खुला क्षेत्र पृष्ठ / पार्श्व की सम्पूर्ण दीवार के समानान्तर उपलब्ध रहेगा। जब तक कि एजेन्सी अन्यथा न निर्देशित करे ऐसी पृष्ठ (रियर) दीवार, भवन के विपरीत पार्श्वों की दीवार होगी।

(3) पार्श्व (साइड) खुला क्षेत्र— प्रत्येक अर्ध-पृथक्कृत (सेमी-डिटैच्ड) एवं पृथक्कृत (डिटैच्ड), भवन के पार्श्व भागों (साइड्स) में स्थायी खुला क्षेत्र होगा जो निर्माण स्थल का निम्नानुसार अविभाज्य (इंटीग्रल) अंग होगा:—

(क) पृथक्कृत (डिटैच्ड) भवन के दोनों ओर न्यूनतम तीन मीटर का खुला क्षेत्र होगा।

लेकिन ऐसे भूखण्ड जिनका अग्रभाग 12 मीटर से कम हो पर, 7 मीटर ऊँचाई तक के पृथक्कृत भवन में एक ओर का खुला क्षेत्र 1.5 मीटर तक कम किया जा सकेगा।

- (ख) अर्ध पृथक्कृत (सेमी-डिटैच्ड) भवन हेतु एक ओर न्यूनतम खुला क्षेत्र 3 मीटर होगा। 10 मीटर तक की ऊँचाई वाले अर्ध पृथक्कृत (सेमी-डिटैच्ड) भवन जो 10 मीटर तक अग्रभाग वाले भूखण्ड पर स्थित हो तो बगल का खुला क्षेत्र 2.5 मीटर तक कम किया जा सकता है।
- (ग) पंक्तिबद्ध भवनों /आवासों के लिये बगल के खुले क्षेत्र की आवश्यकता नहीं होगी।
- (4) उप नियम (2) एवं (3) में किसी भी बात के विहित होते हुए भी, बगल के खुले क्षेत्र की पीछे भाग के छोर पर वाहन कक्ष (गैरेज) स्वीकार्य हो सकता है।
- (5) 12.5 मीटर से अधिक ऊँचाई वाले भवनों हेतु खुला क्षेत्र:— 12.5 मीटर से अधिक ऊँचाई वाले भवनों के लिये भवन के चारों ओर खुला क्षेत्र, नियम 58 की तालिका क्रमांक (4) एवं (5) के अनुरूप होगा।
- (6) सभी भवनों के लिये आन्तरिक खुला क्षेत्र:—
- (क) अन्तः प्रांगण (इनर कोर्टयार्ड):—
- (एक) प्रत्येक कक्ष (सिवाय स्नान, शौच, भण्डार) जो अग्र या पृष्ठ या पार्श्व खुले क्षेत्र से संसक्त (एबट) न हो, वह न्यूनतम 3 मीटर की लम्बाई, चौड़ाई वाले अन्तः प्रांगण से संसक्त होगा।
- (दो) पुनश्च, यह कि भीतरी आंगन का क्षेत्रफल उसकी पूरी ऊँचाई में आंगन से लगी हुई सबसे ऊँची दीवार की ऊँचाई के, पांचवे हिस्से के वर्गफल से कम नहीं होगा:
- परन्तु यदि किसी कमरे (सीढ़ी के लिए छोटे स्थान तथा स्नानगृह और फलश वाले सण्डास को छोड़कर) में प्रकाश तथा वायु संचरण (वेन्टीलेशन) की व्यवस्था के लिए भीतरी आंगन पर निर्भर हो तो, उसका क्षेत्रफल उतना होगा जितना भवन के प्रत्येक खण्ड (विंग) की दृष्टि से अपेक्षित हो।
- (तीन) जहाँ केवल शौचगृह (वॉटर क्लोजेट), स्नानगृह आन्तरिक प्रांगण (कोर्टयार्ड) से संसक्त (एबट) हो तो आन्तरिक प्रांगण का आकार कण्डिका (ख) में वायु संचरण मार्ग (शाफ्ट) व्यवस्था प्रावधान के अनुरूप होगा।
- (ख) वायु संचरण मार्ग (शाफ्ट):— सभी प्रकार की ऊँचाई वाले भवन में शौच गृह एवं स्नान गृह क्षेत्र यदि अग्र, पृष्ठ एवं पार्श्व या आन्तरिक खुला क्षेत्र में वायु संचरण हेतु वायु संचरण मार्ग (शाफ्ट) में खुलेंगे। वायु संचरण मार्ग (वेन्टीलेशन शाफ्ट) का आकार निम्न मानकों से कम नहीं होगा :—

सरल क्रमांक	भवन की ऊँचाई मीटर में	वायु संचरण मार्ग (वेन्टीलेशन शाफ्ट) का आकार वर्गमीटर में	वायु संचरण मार्ग के (वेन्टीलेशन शाफ्ट) फलक (साइड) की न्यूनतम माप मीटर में
(1)	(2)	(3)	(4)
1	10 मीटर तक	1.2 वर्गमीटर	0.9 मीटर
2	12.5 मीटर तक	2.8 वर्गमीटर	1.2 मीटर
3	18 मीटर तक	4.0 वर्गमीटर	1.5 मीटर
4	24 मीटर तक	5.4 वर्गमीटर	1.8 मीटर
5	30 मीटर तक	8.0 वर्गमीटर	2.4 मीटर
6	30 मीटर तक	9.0 वर्गमीटर	3.0 मीटर

टिप्पणी:— 1. 30 मीटर से अधिक ऊँचाई वाले भवन हेतु न्यूनतम वायु संचरण मार्ग (वेन्टीलेशन शाफ्ट) के साथ ही यांत्रिक वायु संचरण व्यवस्था संस्थापित (इन्स्टाल) की जाएगी।

2. पूर्ण वातानुकूलित आवासीय भवन हेतु वायु संचरण मार्ग (शाफ्ट) निर्मित करने को बाध्य नहीं किया जायेगा। लेकिन वातानुकूलन व्यवस्था इस प्रकार अभिकल्पित (डिजाइन) की वह निर्बाध रूप से चलती रहे और इसके लिये विद्युत आपूर्ति की वैकल्पिक व्यवस्था हो।

(ग) **बाह्य प्रांगण :—** बाह्य प्रांगण (कोर्टयार्ड) की न्यूनतम चौड़ाई (गहराई से भिन्न) 2.4 मीटर होगी। यदि बाह्य प्रांगण की चौड़ाई 2.4 मीटर से कम होगी तो इसे कोना (नॉच/ऑफसेट) माना जाएगा एवं प्रांगण के प्रावधान लागू नहीं होंगे।

(7) **भवनों के लिये संयुक्त खुला आकाश क्षेत्र :—**

(क) प्रत्येक आंतरिक या बाह्य खुला आकाश क्षेत्र (ओपन एअर स्पेस), जब तक कि बाह्य कोई मार्ग न हो, वह क्षेत्र भूखण्ड स्वामी के स्वयं के परिसर में रहेगा एवं उसका उचित रख रखाव (मेन्टेन) किया जाएगा।

(ख) यदि ऐसा आन्तरिक या बाह्य खुला आकाश क्षेत्र, एक ही स्वामी द्वारा धारित एक से अधिक भवनों के उपयोग लाभ के लिये आशयित है तो, ऐसे खुले आकाश क्षेत्र की न्यूनतम चौड़ाई, ऐसे आकाश क्षेत्र से संसक्त (लगे हुए) सबसे ऊँचे भवन के लिये विहित की गई चौड़ाई के बराबर होगी।

(ग) यदि ऐसा आन्तरिक या बाह्य खुला आकाश क्षेत्र, एक से अधिक व्यक्तियों द्वारा संयुक्त रूप से धारित हो तो, उसकी चौड़ाई उपर्युक्त कण्डिका (ख) अनुरूप होगी;

परन्तु ऐसा प्रत्येक व्यक्ति, ऐसे संयुक्त खुले स्थान के अपने भाग का उपयोग, ऐसे संयुक्त खुले स्थान से जुड़े हुए प्रत्येक भवन के लाभ के लिए करने की अनुमति देने के लिए लिखित में सहमत हो तथा वह अपनी लिखित सहमति एजेन्सी को अभिलेख के लिए प्रस्तुत करे। ऐसा सामान्य खुला स्थान इन नियमों के प्रयोजनों के लिए अपेक्षित स्थायी रूप से खुला स्थान माना

जाएगा। ऐसे संयुक्त खुले स्थान के बीच 2.0 मीटर से अधिक ऊंचाई तक कोई चहारदीवारी निर्मित नहीं की जाएगी या उठाई नहीं जाएगी।

73. अन्य अधिभोगों हेतु खुला क्षेत्र:- जहाँ निम्न अधिभोगों/भवनों हेतु संयुक्त भवन अनुमति आवेदित की गई हो:-

- (क) शैक्षणिक भवन:- बाल विद्या मंदिर (नर्सरी) के सिवाय, भवन के चारों ओर खुला क्षेत्र 6 मीटर से कम नहीं होगा।
- (ख) संस्थागत भवन:- भवन के चारों ओर (एराउन्ड) खुला क्षेत्र 6 मीटर से कम नहीं होगा।
- (ग) सभागृह भवन:- अग्रभाग का खुला क्षेत्र 12 मीटर से कम नहीं होगा एवं अन्य 3 फलकों (साइड) का खुला क्षेत्र 6 मीटर से कम नहीं होगा।
- (घ) व्यवसाय, व्यापार एवं भण्डारण भवन:- अग्रभाग का खुला क्षेत्र 6 मीटर से कम नहीं होगा एवं अन्य 3 फलकों का खुला क्षेत्र 4.5 मीटर से कम नहीं होगा। जहाँ ऐसे भवन शुद्ध रूप से आवासीय परिक्षेत्र में या आवासीय सह दुकान रेखा परिक्षेत्र में स्थित होंगे, खुला क्षेत्र मानदण्ड शिथलीकृत हो सकेगा।
- (ङ.) औद्योगिक भवन : भवन के चारों ओर (एराउन्ड) खुला क्षेत्र नियम 64 में विहित मानदण्डों से कम नहीं होगा।
- (च) खतरनाक अधिभोग:- भवन के चारों ओर (एराउन्ड) खुला क्षेत्र उपरोक्त कण्डिका (ङ.) में वर्णित औद्योगिक भवन हेतु मानदण्डों के अनुरूप होगा।

74. प्रक्षेप (प्रोजेक्शन) -(1) बाह्य फलकों (एक्सटर्नल साइड) में उपलब्ध कराया गया प्रत्येक न्यूनतम खुला क्षेत्र एवं आन्तरिक भाग में उपलब्ध कराया गया न्यूनतम खुला क्षेत्र, वहाँ पर किसी भी प्रकार के निर्माण से मुक्त रखा जाएगा तथा निम्नांकित के अतिरिक्त खुला आकाश क्षेत्र होगा:-

- (क) कंगूरा/दीवार सज्जा (कोर्निस), छत या झांप (वेदर शेड) जिनकी चौड़ाई/प्रक्षेप (प्रोजेक्शन) 0.75 मीटर से अधिक न हो।
- (ख) खिड़कियों /वायु संवाहक (वेन्टीलेशन शाफ्ट) या अन्य खुला भागों के ऊपर धूप/ जल रोधक शेड जिसकी चौड़ाई/प्रक्षेप (प्रोजेक्शन) 0.75 मीटर से अधिक न हो।
- (ग) प्रथम या उसके ऊपर के तलों पर, 1.20 मीटर तक प्रक्षेपित (प्रोजेक्टेड) छज्जा/छत (बालकनी) जिसके एवं भूखण्ड परिसर (बाउण्ड्री) के मध्य 1.5 मीटर खुला भाग हो, किन्तु ऐसा प्रक्षेप (प्रोजेक्शन) भवन के किसी फलक (साइड) की दीवारों पर निरन्तरता में निर्मित नहीं होगा।
- (2) उप नियम 1 (ग) में वर्णित प्रक्षेप (प्रोजेक्शन) आन्तरिक प्रांगण (इन्टर्नल कोर्टयार्ड) में स्वीकार्य होगा यदि प्रांगण का आकार 9 मीटर गुणा 9 मीटर से अधिक होगा।
- (3) एकान्तर तलों (अल्टरनेट फ्लोर) पर प्रक्षेपित (प्रोजेक्टेड) कक्ष स्वीकार्य होंगे; यदि ऐसे प्रक्षेप (प्रोजेक्शन) -
 - (क) निचले 2 तलों के लिये, प्रकाश एवं वायु अवरोध उत्पन्न नहीं करते हो।

(ख) सीमान्त खुले क्षेत्र में प्रक्षेपित नहीं होते हो।

(ग) ठीक नीचे की मंजिल की ऊँचाई से अधिक नहीं हो।

(4) **अनुषंगी (एसेसरी भवन):**— खुले क्षेत्र में निम्न सहायक भवन स्वीकार्य होंगे—

(क) विद्यमान भवन में, 2.4 मीटर ऊँचा एवं अधिकतम 4 वर्गमीटर क्षेत्रफल तक की सीमा का प्रसाधन खण्ड, भूखण्ड के पृष्ठ भाग के खुले क्षेत्र में, परिसर की दीवार से 1.5 मीटर की दूरी में स्वीकार्य होगा।

(ख) निजी गराज (गैराज) जिसका क्षेत्रफल 25 वर्गमीटर सीमा तक हो, पार्श्व फलक के खुले क्षेत्र में पीछे के भाग में स्वीकार्य होगा।

(ग) पम्प रूम एवं चौकीदार कुटीर, प्रत्येक 6 वर्गमीटर क्षेत्रफल तक स्वीकार्य होगी।

(5) **खिड़कियों एवं वायु संवाहको (वेंटीलेटर्स) पर धूप/वर्षा शेड (शेड):**— विद्यमान निर्मित (बिल्ट अप) या संकुलित (कनजस्टेड) क्षेत्रों में एजेन्सी द्वारा जब खिड़की एवं वायु संवाहक (वेंटीलेटर्स) के ऊपर प्रक्षेपित (प्रोजेक्टेड) धूप/वर्षा शेड (सनशेड) की अनुमति प्रदान की जाती है तो उसमें मुख्यतः निम्न प्रतिबन्धों का पालन करना होगा :—

(क) स्थल परिसर सीमा के बाहर, सड़क तल से 2.8 मीटर से कम ऊँचाई पर कोई धूप/वर्षा शेड, सड़क के ऊपर, जल निकाय (ड्रेन) के ऊपर निर्मित नहीं किया जाएगा।

(ख) भूमि तल से 2.8 मीटर से अधिक ऊँचाई पर उपलब्ध कराये गये धूप/वर्षा शेड अधिकतम 60 से.मी. तक ही प्रक्षेपित हो सकेगा यदि जिस सड़क के ऊपर प्रक्षेपित है उसकी चौड़ाई 9 मीटर से अधिक हो।

(ग) जिस सड़क की चौड़ाई 9 मीटर से कम होगी अथवा ऐसी सड़क जिस पर पैदल पथ नहीं होगा उस के ऊपर धूप/वर्षा शेड स्वीकार्य नहीं होगा।

75. **खुले क्षेत्रों के लिये प्रतिबन्ध:**— (1) **खुला स्थान में कमी करने के विरुद्ध रक्षा के उपाय (सेफगार्ड):**— किसी भी भवन पर उस स्थिति में कोई निर्माण कार्य स्वीकार्य नहीं किया जाएगा, यदि उस निर्माण कार्य से समीपवर्ती किसी अन्य भवन जो कि उसी स्वामी का हो, के खुले स्थानों में, प्रस्तावित कार्य के समय उस विहित सीमा से अधिक कमी हो जाए या यदि वह पहले से ही उस सीमा से कम हो तो और अधिक कमी हो जाए।

(2) **भवन में अभिवृद्धि या विस्तार:**— किसी भवन में अभिवृद्धि या विस्तार स्वीकार्य होगा यदि अभिवृद्धि या विस्तार के उपरान्त इन नियमों के अधीन अभिवृद्धि एवं विस्तार के संदर्भ में खुले क्षेत्र के मानदण्डों की पूर्ति हो रही हो।

76. **समूह भवन:**— समूह भवनों हेतु नियोजन मानदण्ड निम्नानुसार होंगे:—

(1) **समूह भवनों हेतु, न्यूनतम भूमि या भूखण्ड का क्षेत्रफल, भू-आच्छादन, न्यूनतम खुला क्षेत्र (साफ्ट एरिया) एवं अन्य नियोजन मानदण्ड एजेन्सी द्वारा यथा अधिसूचित अनुसार होंगे।**

- (2) विभिन्न घनत्वों हेतु आच्छादित क्षेत्र एवं फर्श तल अनुपात (एफ.ए.आर.) सारणी 7 में वर्णित अनुरूप होंगे जब तक कि अन्यथा रूप से विकास स्कीम में निर्दिष्ट न किये गए हों।

सारणी 7
समूह भवनों हेतु आच्छादित क्षेत्र एवं फर्श तल अनुपात
{देखिये नियम 76(2)}

सरल क्रमांक	सकल आवासीय घनत्व व्यक्ति प्रति हेक्टर	अधिकतम आच्छादित क्षेत्र प्रतिशत में	फर्श क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.)
(1)	(2)	(3)	(4)
1	125	25	0.75
2	250	30	1.25
3	425	33	1.50
4	500	35	1.75
5	625	35	2.00

टिप्पणी :- आच्छादित क्षेत्र की गणना, समूह भवनों के लिये आरक्षित सकल क्षेत्र में से निम्न को घटाने के पश्चात की जाएगी:-

- (एक) समूह आवास के क्षेत्रफल अंतर्गत आने वाले राजमार्ग या 18 मीटर या इससे अधिक चौड़ाई वाले मार्ग का क्षेत्रफल।
 (दो) समूह भवन क्षेत्रफल के अंतर्गत आने वाले विद्यालय (नर्सरी स्कूल को छोड़कर) एवं अन्य सामुदायिक सुविधाओं का क्षेत्रफल एवं
 (तीन) निर्दिष्ट खुला क्षेत्र (खेल मैदान एवं स्थानीय प्रकृति के छोटे बच्चों के कीड़ांगन इसमें सम्मिलित होंगे)।

(तीन) फर्श क्षेत्र एवं ऊँचाई की सीमायें

77. **फर्श क्षेत्र अनुपात:-** विभिन्न उपयोग समूह में सामान्य उर्चोई के भवनों के विकास हेतु फर्श क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) सारणी 8 में वर्णित अनुरूप होगा।

सारणी 8
विभिन्न उपयोग समूह हेतु फर्श क्षेत्र अनुपात
(देखिये नियम 77)

सरल क्रमांक	उपयोग समूह	फर्श क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.)	गतिविधियों की श्रेणी या स्तर
-------------	------------	--------------------------------	------------------------------

(1)	(2)	(3)	(4)
1	आवासीय	1.25	
2	वाणिज्यिक	2.50	नगर केन्द्र (सिटी सेन्टर)
		2.00	उपनगर केन्द्र (सब सिटी सेन्टर)
		1.75	सामुदायिक केन्द्र (कम्युनिटी सेन्टर)
		1.50	स्थानीय वाणिज्यिक केन्द्र (लोकल शॉपिंग सेन्टर)
		1.00	सुविधाजनक वाणिज्यिक केन्द्र (कनवीनियंस शॉपिंग सेन्टर)
3	सार्वजनिक/अर्ध सार्वजनिक	1.00	प्रशासकीय, शैक्षणिक एवं अनुसंधान, स्वास्थ्य/ सामाजिक/ सांस्कृतिक, संस्थागत
4	औद्योगिक	नियम 64 अनुसार	नियम 64 अनुसार

टिप्पणी:-

- (1) यदि कोई स्वामी अपने भूखण्ड/ भूमि का कोई भाग सार्वजनिक प्रयोजन हेतु एजेन्सी को समर्पित करता है और इसका स्वामित्व एजेन्सी में निहित कर देता है तो, समर्पित भूमि/भूखण्ड के क्षेत्रफल से दो गुना अतिरिक्त फर्शी क्षेत्र, शेष भूमि/भूखण्ड हेतु आर्थिक क्षतिपूर्ति के बदले में अनुमतेय होगा।
- (2) किसी झुग्गी- झोपड़ी/ मलिन बस्ती के यथा-स्थान पुनर्विकास की स्थिति में, उस क्षेत्र में स्वीकार्य फर्शी क्षेत्र अनुपात के साथ 0.50 तक का अतिरिक्त फर्शी क्षेत्र अनुपात स्वीकृत किया जा सकेगा, किन्तु विकास एवं भवन अनुज्ञा के अन्य सभी मानदण्ड यथा स्थान पालनीय होंगे।
- (3) 200 से 500 वर्गमीटर क्षेत्रफल के भूखण्डों पर एक एवं 500 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर दो सेवक निवास (सर्वेन्ट क्वार्टर) स्वीकार्य होंगे। सेवक निवास का क्षेत्रफल 25 वर्गमीटर से अधिक नहीं होगा। इस क्षेत्र को निर्मित क्षेत्र में संगणित (कैलकुलेट) नहीं किया जाएगा।
- (4) भूखण्ड में स्वीकार्य भू-आच्छादन सीमा के अंतर्गत 2.4 मीटर की स्पष्ट ऊँचाई वाला आच्छादित वाहन विराम स्थान (पार्किंग) उपलब्ध कराया जा सकेगा। ऐसा वाहन क्षेत्र फर्शी क्षेत्र अनुपात एवं स्वीकार्य ऊँचाई की गणना हेतु संगणित नहीं होगा।
- (5) आर्थिक दृष्टि से कमजोर एवं निम्न आय वर्ग के लिये निर्मित भवनों का सकल निर्मित क्षेत्र, फर्शी क्षेत्र अनुपात गणना में संगणित नहीं किया जाएगा। किन्तु ऐसी छूट, उसी कालोनी में अन्य आय वर्ग के लोगों के प्रस्तावित आवास निर्माण की संख्या के, 15 प्रतिशत की सीमा में, आर्थिक रूप से कमजोर एवं निम्न आय वर्ग के आवासों की संयुक्त संख्या के संयुक्त क्षेत्रफल हेतु सीमित होगी।

78. पोडियम हेतु मानदण्ड: (1) पोडियम का निर्माण निम्न मानदण्डों के अनुसार किया जा सकेगा —

- (क) भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्गमीटर होगा।
- (ख) इस प्रकार निर्मित किया जाए कि प्रत्येक तल की स्पष्ट ऊँचाई (विलयर हाईट) 2.4 मीटर से अधिक नहीं हो।
- (ग) भू-सतह से अधिकतम तीन तल (फ्लोर) हो सकते हैं।
- (2) फर्शी तल अनुपात एवं भवन ऊँचाई की संगणना में पोडियम को सम्मिलित नहीं किया जाएगा। पोडियम की ऊपरी भाग की अनाच्छादित छत को, नियम (63), (71), (72), (73) के अधीन विहित खुले क्षेत्र की आवश्यकता की संगणना हेतु संगणित किया जाएगा।
- (3) उप नियम (1)(ख) में उल्लेखित 2.4 मीटर की स्पष्ट ऊँचाई का प्रतिबन्ध, यंत्रीकृत (मेकेनाइज्ड) वाहन विराम स्थल (पार्किंग) की अभिकल्पना (डिजाइन) की आवश्यकताओं के अनुरूप शिथिल किया जा सकेगा।
ऐसी स्थिति में पोडियम की अधिकतम स्वीकार्य ऊँचाई {2.4 मीटर ग 3 (तल)} + पोडियम वाहन विराम स्थल (पार्किंग) तल की छत (स्लैब) एवं बीम की अभिकल्पना अनुसार मोटाई के तुल्य होगी।
- (4) सबसे उपर वाले पोडियम की अनाच्छादित छत का उपयोग अनाच्छादित (अन-कवर्ड) पार्क, जल/तरण ताल, वाहन विराम स्थल के विकास के लिये किया जा सकेगा।

79. वाहन विराम स्थल तल (पार्किंग फ्लोर) :— परियोजना के भवन के लिये, जिसके भूखण्ड का क्षेत्रफल 1000 वर्गमीटर से कम न हो, आवश्यकतानुरूप भवन के किसी भी तल पर, आच्छादित (कवर्ड) वाहन विराम स्थल, जिसकी स्पष्ट ऊँचाई 2.4 मीटर से अधिक नहीं होगी, स्वीकार्य हो सकेगा। ऐसा वाहन विराम स्थल, फर्श क्षेत्र अनुपात गणना में समावेशित नहीं होगा। यदि ऐसा वाहन विराम स्थल सम्पूर्ण तल (फ्लोर) क्षेत्र में उपलब्ध कराया गया हो तो, ऐसे वाहन विराम स्थल तल (पार्किंग फ्लोर) की ऊँचाई, भवन ऊँचाई में सम्मिलित नहीं होगी।

80. सेवा तल (सर्विस फ्लोर):— 1,000 वर्गमीटर या इससे अधिक क्षेत्रफल वाले भूखण्ड पर सेवा तल (सर्विस फ्लोर) उपलब्ध कराया जा सकेगा। ऐसे सेवा तल की स्पष्ट ऊँचाई 2 मीटर से अधिक नहीं होगी तथा इसे फर्श क्षेत्र अनुपात में तथा भवन ऊँचाई गणना में समावेशित नहीं किया जाएगा।

81. ऊँचाई सीमा (हाइट लिमिट): (1) भवन की अधिकतम ऊँचाई का निर्धारण, नियम 58 के अधीन दर्शित सारणी क्रमांक (4) एवं (5) में विहित प्रावधानों के अध्याधीन, जैसी भी स्थिति हो, होगा।

(2) यदि कोई भूखण्ड विभिन्न चौड़ाई वाली 2 या अधिक सड़कों से संसक्त/लगा (एबट) हो, तो भूखण्ड का अग्रभाग (फेस) सबसे अधिक चौड़ाई वाली सड़क की ओर माना जाएगा एवं भवन की ऊँचाई का नियमन इसी सड़क की चौड़ाई के आधार पर होगा। भवन की यह ऊँचाई, सकरी सड़क की ओर 24 मीटर तक निरंतर रह सकती है।

(3) यदि, भवन विमान तल के समीपस्थ स्थित हो तो, भवन की अधिकतम ऊँचाई, विमान पत्तन प्राधिकार द्वारा निर्धारित मानदण्डों के अनुरूप होगी।

82. आकाश मार्ग (स्काई वे) एवं भूमिगत मार्ग निर्माण अनुमति:— (1) एजेन्सी दो या अधिक भवनों को, विभिन्न स्तरों पर जोड़ने वाले, आकाशी मार्ग के निर्माण की अनुज्ञा दे सकेगी। परन्तु ऐसे कोई भी आकाशी मार्ग का निर्माण नहीं किया जावेगा जो:—

(क) आकाश मार्ग के ठीक नीचे, भूमि के उच्चतम स्तर से परिमाण (माप) किए गए अनुसार 6.5 मीटर की ऊँचाई से कम हो। तथापि, इसे एजेन्सी द्वारा शिथिल किया जा सकेगा यदि, आकाश मार्ग के निचे आवागमन/संचालन में किसी प्रकार की बाधा न हो।

(ख) किसी सार्वजनिक सड़क के आर पार, बिना उसके निर्माण तथा संधारण के लिए उत्तरदायी अभिकरण की पूर्व अनुज्ञा प्राप्त किए ;

(ग) अग्निशमन प्राधिकारी से पूर्व अनुज्ञा और अनुज्ञप्त संरचना इंजीनियर से संरचना सुरक्षा प्रमाण-पत्र प्राप्त किए बिना;

(घ) ऐसी रीति में, जिससे इसके निचे किसी प्रकार से वाहन संचालन बाधित हो;

(ङ.) 4 मीटर से अधिक चौड़ाई होने पर; और

(च) यदि ऐसे आकाश मार्ग के भार को भूमि पर हस्तांतरित करने वाले कालम, आसपास के वास्तुविदीय फीचर्स के साथ सामांजस्य स्थापित नहीं करते हो,

निर्मित नहीं किया जाएगा।

(2) प्राधिकारी; दो या अधिक बिन्दुओं /स्थानों को जोड़ने के उद्देश्य से (पैदल चलने के लिए रास्ता और/या वाहन के उपयोग के लिए भूमिगत मार्ग) के साथ एक अधोमार्ग (भूमिगत मार्ग) के निर्माण की अनुज्ञा दे सकेगा:

परन्तु पैदल चलने के उपयोग हेतु अधोमार्ग (भूमिगत मार्ग) का निर्माण ऐसे किया जाएगा कि,

(क) भूमि से पर्याप्त से नीचे किया जावेगा ताकि वाहनों या पैदल चलने वाले यातायात के लिए सुरक्षित रास्ता उपलब्ध हो;

(ख) सार्वजनिक मार्ग के सड़क के आर पार, उक्त मार्ग के निर्माण एवं संधारण हेतु उत्तरदायी एजेन्सी की पूर्व अनुज्ञा प्राप्त करने के पश्चात्

(ग) अग्निशमन प्राधिकारी की पूर्व अनुज्ञा तथा अनुज्ञप्त संरचना इंजीनियर से संरचना सुरक्षा प्रमाण पत्र प्राप्त करने के पश्चात्;

(घ) ऐसी रीति में जिससे यह सुनिश्चित हो कि प्रकाश व्यवस्था, जल निकासी, संवातन(वेन्टीलेशन), साईनेज, उपयोगिता एवं सेवाएं सुविधाजनक एवं व्यक्तियों के उपयोग के लिए तथा सुरक्षित हैं; और

(ड) भीतर की चौड़ाई तथा ऊंचाई क्रमशः 3.0 मीटर एवं 4.5 मीटर से कम न हो।

टिप्पणी- यदि अधोमार्ग से वाहन यातायात का अनुज्ञात किया जाना अपेक्षित हो तो, उसके रूपांकन के मापदण्ड, उपभोक्ताओं की सुरक्षा तथा सुविधा को ध्यान में रखते हुए, एजेन्सी द्वारा अनुमोदित किए जाएंगे।

83. **वृक्षारोपण:-** 100 वर्गमीटर या इससे अधिक क्षेत्रफल वाले भूखण्ड में भवन निर्माण कार्य उपरान्त वृक्षारोपण किया जाएगा। व्यक्तिगत भूखण्ड हेतु, प्रत्येक 100 वर्गमीटर क्षेत्रफल पर एक वृक्ष रोपणीय होगा। भवन हेतु अधिभोग प्रमाण पत्र तभी जारी किया जाएगा जब एजेन्सी को यह समाधान /संतुष्टि हो जाए कि इस नियम के प्रावधान का पूर्ण पालन किया गया है। भूखण्ड पर विद्यमान वृक्षों को सुरक्षित रखने के सभी उपाय किये जायेंगे।

(चार) भवन अवयवों (काम्पोनेन्ट) की आवश्यकताएँ

84. **कुर्सी (प्लिंथ) :** (1) मुख्य भवन - कुर्सी या भवन का कोई अन्य भाग या उप भवन (आउट हाउस) आसपास के भूतल के सापेक्ष में इस प्रकार स्थापित/स्थित होंगे कि स्थल पर पर्याप्त जल निकास (ड्रेनेज) सुनिश्चित हो। कुर्सी की ऊंचाई आस पास की भू-सतह से, 45 सेंटीमीटर से अधिक होगी।
(2) **आंतरिक प्रांगण (कोर्टयार्ड):-** प्रत्येक प्रांगण की ऊंचाई इस प्रकार होगी कि संतोषजनक जल निकास सुनिश्चित हो।
85. **निवास कक्ष - ऊंचाई -** (1) मानव निवास हेतु सभी कमरों/कक्षों की ऊंचाई 2.6 मीटर से कम नहीं होगी, जो, फर्श तल से छत के निम्नतम बिन्दु (स्लैब बाटम) के मध्य मापी जावेगी। ढलवा छत होने पर, कक्ष की औसत ऊंचाई 2.6 मीटर से कम नहीं होगी। कक्ष में, शीर्षान्तर (हेडरूम), बीम के निचे, मुड़ी हुई प्लेटे (फोल्डेड प्लेट्स), गद्दों एवं फर्श के बीच 2.4 मीटर से कम नहीं होगा। वातानुकूलित कक्षों में कक्ष की ऊंचाई 2.4 मीटर से कम ऊंचाई नहीं होगी जो, फर्श तल से वातानुकूलन वाहिका (डक्ट) या सजावटी छत (फॉल्स सिलिंग) के निचली सतह के मध्य मापी जावेगी।
(2) उप नियम (1) की आवश्यकतायें आवासीय, वाणिज्यिक एवं व्यापारिक भवन पर प्रभावशील होंगी। शैक्षणिक एवं औद्योगिक भवनों हेतु निम्न न्यूनतम आवश्यकतायें/मानदण्ड प्रभावशील होंगी/होंगे।
(क) **शैक्षणिक भवन:-** सभी क्षेत्रों में छत-सिलिंग की ऊंचाई 3.6 मीटर से कम नहीं होगी।
(ख) **औद्योगिक भवन:-** छत-सिलिंग की सामान्यतः ऊंचाई 3.6 मीटर से कम नहीं होगी, किन्तु वातानुकूलित क्षेत्र में 3 मीटर से कम नहीं होगी (कारखाना अधिनियम 1948 एवं इसके अधीन निर्मित नियमों के प्रावधान ऐसी ऊंचाई का, जहाँ प्रयोज्य हो, नियमन करेंगे)।

(3) आकार -

(क) जहाँ एक ही कक्ष हो वहाँ आवासीय कक्ष का क्षेत्रफल 9.5 वर्गमीटर से कम नहीं होगा एवं न्यूनतम चौड़ाई 2.4 मीटर होगी। जहाँ दो कक्ष हों वहाँ इनमें से एक 9.5 वर्गमीटर से कम नहीं होगा एवं दूसरा 7.5 वर्गमीटर से कम नहीं होगा, जिसकी न्यूनतम चौड़ाई 2.1 मीटर होगी। शैक्षणिक संस्थान में छात्रावास की स्थिति में एक व्यक्ति के निवास वाले कक्ष का न्यूनतम क्षेत्रफल 7.5 वर्गमीटर होगा।

(ख) तथापि समाज के आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग एवं निम्न आय वर्ग की विशेष आवासीय योजनाओं हेतु कक्षों के आकार के मानदण्ड परिशिष्ट क-12 अनुरूप होंगे।

86. रसोई घर -

(1) ऊँचाई - रसोईघर की ऊँचाई फर्श की सतह से छत (स्लैब की निम्न सतह) के निम्नतम बिन्दु के मध्य 2.6 मीटर से कम नहीं होगी सिवाय ऊपरी फर्श के फ्लोर ट्रेप को सम्मोहित करने वाले भाग को छोड़कर।

(2) आकार - रसोईघर का क्षेत्रफल, जहाँ भोजन करने का अलग क्षेत्र हो, वहाँ 5.0 वर्गमीटर से कम नहीं होगा और चौड़ाई 1.8 मीटर से कम नहीं होगी। जहाँ पृथक् भण्डार व्यवस्था हो, वहाँ न्यूनतम क्षेत्रफल 4.5 वर्गमीटर हो सकता है। जहाँ रसोईघर का भोजन कक्ष के रूप में भी प्रयोग आशयित हों वहाँ, इसका न्यूनतम क्षेत्रफल 7.5 वर्गमीटर होगा एवं उसकी न्यूनतम चौड़ाई 2.1 मीटर होगी।

(3) अन्य आवश्यकताएँ - प्रत्येक कक्ष जिसका रसोई घर के रूप में प्रयोग हो, उसमें निम्न बातें होनी होंगी-

(क) यदि रसोई घर में अलग से पेन्ट्री व्यवस्था न हो तो, रसोईघर के बर्तनों को धोने की व्यवस्था जो सीधे या मोरी (सिंक) द्वारा जालीदार एवं दूषित जल संग्रह व्यवस्था के माध्यम से दूषित जल पाइप से संयुक्त हो

(ख) अपारगम्य/रिसनमुक्त (इमपरमीयेबल) फर्श

(ग) धुआँला (धुएँ का निकास मार्ग) यदि आवश्यक हो

(घ) खिड़की या वायु संवाहक या खुला भाग जिसका आकार नियम 98 के उप नियम (3) की टिप्पणी 3 में विहित अनुरूप हो।

87. स्नानघर एवं शौचकूप/शौचालय:-

(1) ऊँचाई - स्नानघर एवं शौचालय की ऊँचाई, फर्श की सतह से छत के निम्नतम सतह (बाटम आफ स्लैब) के मध्य ऊँचाई, 2.2 मीटर से कम नहीं होगी।

(2) आकार - (क) स्नानघर का आकार 1.5 वर्गमीटर से कम नहीं होगा। शौचालय का क्षेत्रफल 1.1 वर्गमीटर से कम नहीं होगी एवं दोनों के लिए न्यूनतम चौड़ाई 0.9 मीटर होगी। यदि स्नानघर एवं शौचालय संयुक्त रूप से है तो तल क्षेत्रफल न्यूनतम क्षेत्रफल 2.4 वर्गमीटर एवं न्यूनतम चौड़ाई 1.2 मीटर होगी। वाशबेसिन युक्त शौचालय का क्षेत्रफल 1.3 वर्गमीटर से कम नहीं होगा;

(ख) ऊपर वर्णित न्यूनतम आकारों का संक्षिप्त रूप में विवरण निम्नानुसार होगा-

- (एक) स्वतंत्र शौचालय — 1.10 मीटर गुना 0.90 मीटर
 (दो) स्वतंत्र स्नानगृह — 1.30 मीटर गुना 1.10 मीटर
 (तीन) संयुक्त स्नानगृह एवं शौचगृह — 1.10 मीटर चौड़ाई के साथ 2.0 वर्गमीटर
 (चार) वाशबेसिनयुक्त शौचगृह—1.3 वर्गमीटर

- (3) अन्य आवश्यक पूर्तियाँ:— प्रत्येक स्नानगृह या शौचगृह के लिये निम्न आवश्यक होगा—
- (क) इस प्रकार स्थित हों कि इनकी कम से कम एक दीवार आन्तरिक या बाह्य खुले क्षेत्र की ओर खुली हो।
 - (ख) किसी कमरे के सीधे ऊपर या नीचे नहीं हो, सिवाय किसी अन्य शौचगृह, धोने-नहाने के स्थान या छत, जब तक कि जलरोधी छत न हो,
 - (ग) जलरोधी एवं अवशोषण विहीन (नॉन एबसोर्बेन्ट) पदार्थ से निर्मित उन्नत स्थान (प्लेटफार्म) या पीठ (सीट) हो।
 - (घ) दीवार या विभाजक/आड (पार्टीशन) से घिरा हो। ऐसी दीवार या आड की सतह कोमल एवं अप्रवेशनीय (यथा जल) पदार्थ से परिष्कृत (फिनिश) हो तथा कक्ष की सतह से न्यूनतम 1 मीटर ऊँचाई हो।
 - (ङ) सतह (फ्लोर) अप्रवेशनीय (इम्परवियस) पदार्थ से आच्छादित हो जिसका ढाल जल निकास (ड्रेन) की ओर ढलान पर्याप्त अवनयन (ग्रेड) हो, किन्तु बरामदा एवं अन्य कक्ष की ओर नहीं हो, और;
 - (च) खुले क्षेत्र, या उर्ध्व खुला भाग (शाफ्ट) की ओर खुलने वाली खिड़की या वायुसंवाहक जिसके खुले भाग का न्यूनतम क्षेत्रफल 3 वर्गमीटर एवं उसके न्यूनतम पटल (साईड) 0.3 मीटर हो।
- (4) शौचकुप/ सण्डास (वाटर क्लोनेट) से युक्त कोई भी कक्ष, शौचगृह के अतिरिक्त किसी अन्य कार्य के लिये उपयोग में नहीं लाया जायेगा। ऐसा कक्ष सीधे किन्हीं रसोईघर या खाना बनाने के क्षेत्र की ओर किसी दरवाजे, खिड़की या अन्य खुलने वाले मार्ग के माध्यम से नहीं खुलेगा। शौचगृह युक्त कक्ष में एक द्वार, इसमें प्रवेश की पूर्णतः बन्द करने वाला आवश्यक होगा।
88. अटारी/ताक/ (लेज/टॉड/लाफ्ट)— (1) ऊँचाई — इसका न्यूनतम शीर्षान्तर (हेडरूम) 1.5 मीटर होगा।
- (2) आकार — दुछत्ती (टॉड) उस आवासीय कक्ष जिसमें यह निर्मित हो की फर्श सतह के क्षेत्रफल का 25 प्रतिशत से अधिक आच्छादित नहीं करेगा। किसी भी परिस्थिति में यह कक्ष में वायु संचरण को प्रभावित नहीं करेगा।
- (3) अटारी (लाफ्ट) — कोई अटारी/दुछत्ती (लाफ्ट) यदि रसोई घर में बनाई जाती है तो वह रसोई घर के फर्श क्षेत्रफल के 25 प्रतिशत से अधिक नहीं होगी एवं न्यूनतम शीर्षान्तर (हेडरूम) 2.2 मीटर होगा। स्नानघर, शौचालय एवं गलियारे में निर्मित होने पर इनका पर्याप्त क्षेत्र आच्छादित हो सकेगा जिसमें आसानी से

सामान रखा जा सके एवं उसके नीचे बिना किसी अवरोध के व्यक्ति का शरीर चलायमान हो सके।

89. मेजेनाइन/एन्ट्रेसॉल (भूतल एवं प्रथम तल के बीच मध्यवर्ती तल) –

- (1) ऊँचाई – इसकी न्यूनतम ऊँचाई 2.2 मीटर होगी।
- (2) आकार – मेजेनाइन मंजिल (मध्यवर्ती तल) का यदि इसका उपयोग रहने (लिविंग) के किया जाना है तो, इसका न्यूनतम क्षेत्रफल 9.5 वर्गमीटर होगा। ऐसे मेजानाइन तल का कुल क्षेत्रफल किसी भी स्थिति में, उस कमरे के क्षेत्रफल के एक तिहाई से अधिक नहीं होगा, जिसमें यह निर्मित है, -।
- (3) अन्य आवश्यकताएँ – मेजानाइन तल (मध्यवर्ती तल) किसी कमरे/कक्ष /प्रकोष्ठ के ऊपर निम्न आधारों पर अनुमतेय हो सकेगा, बशर्त कि—
 - (क) आवासीय कक्ष के मानकों यथा प्रकाश, वायु संचरण, मेजानाइन तल का न्यूनतम क्षेत्रफल 9.5 वर्गमीटर आदि को पूर्ण करता हो।
 - (ख) यह इस प्रकार निर्मित हो कि, किन्ही भी परिस्थितियों में यह अपने ऊपर या नीचे के क्षेत्र में वायु संचरण को अवरुद्ध न करे।
 - (ग) ऐसा मेजानाइन तल, अन्य छोटे खण्डों में उप विभाजित न हो।
 - (घ) ऐसे मेजानाइन तल या इसके किसी भाग का रसोई घर के रूप में उपयोग न हो।
 - (ङ) ऐसा मेजानाइन तल कम से कम एक फलक (साइड) पर खुला होगा।

90. भण्डार गृह – (1) ऊँचाई – भण्डार गृह की न्यूनतम ऊँचाई 2.2 मीटर होगी।
(2) आकार – आवासीय भवन में जहाँ भण्डारगृह उपलब्ध होगा, उसका न्यूनतम आकार 3 वर्गमीटर होगा।

91. वाहन स्थल (गैराज) –

- (1) ऊँचाई – वाहन स्थल (गैराज) की न्यूनतम ऊँचाई 2.2 मीटर होगी।
- (2) आकार – वाहन स्थल का आकार (क्षेत्रफल) निम्न अनुरूप होगा—
 - (क) निजी वाहन स्थल(गैराज) – 2.5 मीटर (अग्रभाग) गुणा 5.00 मीटर
 - (ख) सार्वजनिक वाहन स्थल (गैराज) – वाहन संख्या के आधार पर निर्धारण, जिसका नियमन नियम 100 के अधीन होगा।

92. तलघर (बेसमेन्ट)–

- (1) तलघर (बेसमेन्ट) का उपयोग रहवासी प्रयोजन के लिये नहीं किया जाएगा, सिवाय उप नियम 2 के खण्ड (ग) में वर्णित व्यवस्था अनुरूप।
- (2) सभी प्रकार के भूमि उपयोगों में तलघर का निर्माण, मुख्यतः निम्न प्रतिबन्धों के अधीन अनुमतेय होगा:—
 - (क) तलघर सीमान्त खुले क्षेत्र में विस्तारित नहीं होगा लेकिन जहाँ न्यूनतम सीमान्त खुला क्षेत्र, अग्रभाग में 12 मीटर से अधिक हो या अन्य फलकों में 7.5 मीटर से अधिक हो, वहाँ सामने से 12 मीटर दूरी छोड़ते हुए एवं अन्य फलकों (साइड) में 7.5 मीटर दूरी छोड़ते हुए, तलघर निर्माण अनुमतेय हो सकेगा।

(ख) जिस भवन में तलघर निर्मित होगा, उसमें आसपास (सराउडिंग) के भूमि तल के सापेक्ष, कुर्सी तल 0.45 / 0.90 मीटर से अधिक ऊपर नहीं होगा।

(ग) कुछ विशेष स्थिति में किसी स्थल की भौगोलिक स्थिति के कारण, भूमि या सन्दर्भ तल से नीचे का, भवन का भाग तलघर कहा जा सकता है एवं यदि ऐसा भाग रहवास के योग्य है तो, इसका उसी अनुसार उपयोग किया जा सकेगा तथा उसे फर्शी क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) संगणना/गणना में इसे सम्मिलित किया जाएगा।

(3) तलघर का मुख्यतः निम्न उद्देश्यों के लिये उपयोग किया जा सकेगा:-

(क) अज्वलनशील वस्तुओं का भण्डारण

(ख) स्ट्रांग रूम, बैंक सेलर, रेडिएशन कक्ष (केवल चिकित्सा उपचार एवं अनुसंधान हेतु)

(ग) वातानुकूलन संयंत्र एवं भवन के सेवा एवं सुविधा संयंत्रों का स्थापन

(घ) वाहन विराम स्थल (पार्किंग)

(ड.) वाणिज्यिक गतिविधियों का केवल प्रथम स्तरीय तलघर में, बशर्त कि-

(एक) भूखण्ड परिसर का भूमि उपयोग वाणिज्यिक हो।

(दो) भूखण्ड का क्षेत्रफल 1.0 हेक्टर से कम नहीं हो

(तीन) भवन पृथक्कृत (डिटैच्ड) हो।

टिप्पणी:- उप नियम 3 के खण्ड (ड.) के अधीन वाणिज्यिक कार्य हेतु अनुमत तलघर का क्षेत्रफल, फर्शी क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.) की संगणना/गणना में सम्मिलित किया जाएगा।

(4) तलघर में मुख्यतः निम्न आवश्यकतायें पूर्तिनीय होंगी:-

(क) तलघर के सभी भागों में न्यूनतम स्पष्ट ऊँचाई (क्विलर हाईट) 2.4 मीटर होगी, जो फर्श तल एवं बीम की निचली सतह के मध्य मापी जावेगी। उपर्युक्त उपनियम 3(ड.) की स्थिति में, उपरोक्त की गणना अनुसार न्यूनतम स्पष्ट ऊँचाई 3.6 मीटर होगी।

(ख) तल घर के लिये पर्याप्त वायु संचरण (वेन्टीलेशन) उपलब्ध कराई जावेगी, यह वायु संचरण की आवश्यकताएं ठीक वैसी होगी जैसी की इन नियमों के अधीन विशेष अधिभोग (अकुपेन्सी) के लिये आवश्यक होगी। वायु संचरण (वेन्टीलेशन) में कमी की पूर्ति, यांत्रिक वायु वेन्टीलेशन/संवाहकों यथा धौंकनी (ब्लोअर), (इक्झास्ट फैन, वातानुकूलन संयंत्र या अन्य समान प्रकार के यंत्रों से की जाएगी।

(ग) किसी भी तलघर की छत की आसपास के भूतल के सापेक्ष अधिकतम ऊँचाई 0.45/0.90 मीटर इस प्रकार होगी कि सीमांत खुले क्षेत्र के अन्दर या भवन के चारों ओर वाहनों का आवागमन अवरुद्ध न हो सके।

(घ) इस बात के पर्याप्त प्रबन्ध किये जायेंगे कि सतही जल प्रवाह, तलघर में प्रवेश न कर सके।

(ड.) तलघर की दीवारें एवं सतह पूर्णतः जलावरोधी होंगी एवं वह आसपास की मिट्टी एवं नमी के प्रभाव को दृष्टिगत रखते हुए अभिकल्पित

(डिजाइन) की जायेगी एवं नमी निरोधीकरण का पर्याप्त उपचार किया जाएगा।

- (च) तलघर की पहुँच व्यवस्था, मुख्य प्रवेश मार्ग से पृथक् होगी, इसके साथ ही अतिरिक्त सीढ़ियाँ /रेम्प मार्ग, तलघर के विभिन्न तलों से प्रवेश एवं निर्गम हेतु उपलब्ध कराये जायेंगे। जहाँ सीढ़ियाँ /रेम्प मार्ग निरन्तरता में होंगे, वहाँ ये बन्द स्वरूप में होंगे ताकि, तलघर तल (फ्लोर) एवं उच्च तलों (फ्लोर्स) के मध्य यह अग्नि पृथक्करण/अवरोध के रूप में काम कर सकें।
- (छ) तलघर के लिये खुले रेम्प मार्ग इस प्रकार अनुमतेय हो सकते हैं कि वे सीमान्त खुले क्षेत्र को किसी प्रकार अवरुद्ध न कर सकें।
- (5) बहु-स्तरीय तलघर निर्माण में केवल अधिकतम तीन स्तर /तल की अनुमति दी जा सकेगी। ऐसे बहु-स्तरीय (लेवल) तलघर की निर्माण अनुमति निम्न आधार पर दी जा सकेगी।
- (क) भूखण्ड 18 मीटर या इससे अधिक चौड़ाई की सड़क से संसक्त / लगा /सटा (अबट) हो तथा भूखण्ड का न्यूनतम अग्रभाग 21 मीटर और उसकी क्षैतिज / गहराई 30 मीटर हो।
- (ख) भवन पृथक्कृत हो।
- (6) यदि, भू-तल या संदर्भ तल से नीचे, भूखण्ड की विद्यमान स्थलाकृति (टोपोग्राफी) के कारण, निर्मित भवन का कोई भाग रहने योग्य क्षेत्र के रूप में आ सकता है तो, ऐसे क्षेत्र को रहवासी क्षेत्र के रूप में अनुमत किया जा सकेगा और इसके क्षेत्रफल को फर्श क्षेत्र अनुपात की संगणना में सम्मिलित किया जाएगा।
93. मुंडेर (पैरापेट) – छत (रूफ, टेरेस), छज्जा (बाल्कनी), गलियारा (लाबी), प्रतीक्षा कक्ष (लाबी), उप कक्ष (फोयर), बरामदों के किनारे की मुंडेर या रेलिंग की न्यूनतम ऊँचाई परिष्कृत/ तैयार (फिनिश) फर्श तल से 1.05 मीटर होगी।
94. परिसर दीवार (बाउण्ड्री वॉल) :- परिसर दीवार की आवश्यकतायें निम्नानुसार होगी:-
- (क) उद्योगों के अतिरिक्त अन्य सभी गतिविधियों की प्रांगण दीवार (काम्पाउण्ड वॉल) की अधिकतम ऊँचाई 1.5 मीटर होगी, उद्योगों हेतु अधिकतम अनुमतेय ऊँचाई 2 मीटर होगी, जो सामने (फ्रन्ट) स्थित मार्ग की मध्य रेखा के ऊपर से मापी जायेगी, एजेन्सी इससे अधिक ऊँचाई पर्याप्त कारणों के आधार पर दे सकेगी।
- (ख) पृष्ठ एवं पार्श्व भाग में प्रांगण दीवार की ऊँचाई, सेवा मार्ग (सर्विस रोड) उपलब्ध होने पर, मार्ग की मध्य रेखा (सेन्ट्रल लाइन) के ऊपर से अधिकतम 3 मीटर होगी अन्यथा यह 2 मीटर से अधिक नहीं होगी। इस ऊँचाई का मापन अग्रभाग के सड़क की मध्य रेखा के ऊपर से किया जाएगा। कोने का भूखण्ड होने की स्थिति में किनारे की सड़क से संसक्त प्रांगण दीवार की ऊँचाई 2.0 मीटर से अधिक नहीं होगी।
- (ग) उप नियम (क) एवं (ख) के प्रावधान कमशः कारागार, विद्युत उप केन्द्र, विद्युत परिवर्तक (ट्रांसफार्मर) केन्द्र; संस्थागत भवन यथा आरोग्य निवास (सैनेटोरिया),

चिकित्सालय; औद्योगिक भवन यथा कार्यशाला (वर्कशॉप), कारखाना; शैक्षणिक भवन यथा विद्यालय, छात्रावास सहित महाविद्यालय एवं सार्वजनिक उपयोगिता, उपक्रम के उपयोग आदि पर प्रचलित नहीं होंगे, उनके लिये इनकी आवश्यकता अनुरूप एजेन्सी अनुमति दे सकेगी।

95. **सैप्टिक टैंक** — जहां सैप्टिक टैंक का उपयोग मल निवर्तन के लिये किया जाता हो वहाँ सैप्टिक टैंक की स्थिति, डिजाइन तथा निर्माण निम्नलिखित आवश्यकताओं के अनुरूप होगा:—

- (1) **सैप्टिक टैंक की स्थिति तथा अधस्थल(सब-सरफेस) अवशोषण (एब्सार्शन) पद्धतियां** — कोई भी भूमिगत विक्षेपण (डिसपर्सन) पद्धति, पेयजल के किसी स्रोत से 18 मी. के भीतर नहीं होगी। यह निकटतम निवास योग्य भवन से उतनी दूर हटाया जाएगा, जितना कि आर्थिक रूप से सम्भव हो किन्तु उसके 2 मीटर के भीतर नहीं होगा, ताकि किसी संरचना (स्ट्रक्चर) को क्षति न पहुंचे।
- (2) **अन्य आवश्यकताएं—**
 - (क) **सैप्टिक टैंक का आकार प्रकार** — सैप्टिक टैंक की न्यूनतम चौड़ाई 75 सेंटीमीटर होगी, और धरातल के नीचे न्यूनतम गहराई एक मीटर तथा न्यूनतम द्रव्य क्षमता एक घन मीटर होगी। टैंक की लम्बाई, चौड़ाई से 2 से 4 गुनी होगी;
 - (ख) सैप्टिक टैंकों का निर्माण, ईट चुनाई, पत्थर की चुनाई, कांकीट या एजेन्सी द्वारा यथा अनुमोदित अन्य उपयुक्त सामग्री से किया जा सकेगा;
 - (ग) किसी भी स्थिति में सैप्टिक टैंक से मल निकास, पर्याप्त उपचार के बिना, खुली नालियों या जल निकास में अनुज्ञात नहीं किया जाएगा।
 - (घ) प्रयोग किए गए पाइप का न्यूनतम सामान्य व्यास 100 मिलीमीटर होगा। मैनहोलो के पाइप के जोड़ों पर, शाखा संयोजन (ब्रॉच कनेक्शन) से प्रवाह की दिशा, मुख्य पाइप के प्रवाह की दिशा से, 45 डिग्री से अधिक का कोण नहीं बनाएगी;
 - (ङ) भूमि नालियों, अधोजल निकास, साथ ही विक्षेपण खाइयों तथा सोखगर्त के तल का ढाल 1:300 तथा 1:400 के बीच होना चाहिए,
 - (च) प्रत्येक सैप्टिक टैंक में कम से कम 50 मिलीमीटर व्यास का संवातन (वैन्टीलेशन) पाइप होगा, पाइप के ऊपरी मुहं पर मच्छर रोधी तार की जाली का एक उपयुक्त कच्छय (केस) होगा, संवातन पाइप की ऊँचाई इतनी रखी जाएगी, जिससे उस क्षेत्र के किसी भवन को दुर्गन्ध संबंधी कोई परेशानी न हो, साधारणतः यदि सैप्टिक टैंक निकटतम भवन से कम से कम 15 मीटर दूर हो तो सामान्यतः संवातन पाइप की ऊँचाई लगभग 2 मीटर तक रखी जा सकेगी और यदि भवन 15 मीटर से कम दूरी पर स्थित हो तो भवन के ऊपरी सिरे से 2 मीटर ऊँचाई तक रखी जा सकेगी।

(छ) जब किसी मलकुण्ड (पीट) के अपशिष्ट पदार्थ का निपटान रिसाव गद्दे (सीपेज पिट) में हो तो रिसाव गद्दा किसी भी उपयुक्त आकार का हो सकता है, इसका न्यूनतम अनुप्रस्थ परिच्छेद (क्रॉस सेक्शन) 0.9 मीटर एवं न्यूनतम गहराई 1 मीटर, अन्तः प्रवाह पाइप (इनलेट पाइप) के अन्तः प्रवाह स्तर (इनलेट लेवल) के नीचे होगी। रिसाव गद्दे (सीपेज पिट) में ईट, पत्थर, कांकीट ब्लाक का अस्तर/परत (लाईनिंग) हो सकती है जिसके जोड़ खुले होंगे, जिसे न्यूनतम 7.5 सेंटीमीटर वाली साफ मोटी रोड़ी (क्लिन कोर्स एग्रीगेट) से मजबूती दी जायेगी। अन्तः प्रवाह स्तर (इनलेट लेवल) से ऊपर अस्तर, गारे (मोर्टार) से परिष्कृत होगा। बड़े आकार के मलकुण्ड (पीट) में ऊपर के भाग को संकरा किया जा सकता है ताकि रीनफोर्सड सीमेन्ट कांकीट (आर.सी.सी.) के ढक्कन को छोटा किया जा सके। जहाँ कोई अस्तर/पलस्तर का उपयोग विशेषकर पेड़ों के पास नहीं किया गया है, वहाँ सम्पूर्ण गद्दे को खुले/बिखरे गिट्टियों/पत्थर से भरा जा सकेगा। गद्दे के ऊपरी भाग में चिनाई द्वारा एक छल्ले का निर्माण किया जाएगा, जिससे सरफेस रन ऑफ/बाढ़ से गद्दे की संभावित क्षति को रोका जा सके। अन्तः प्रवाह पाइप (इनलेट पाइप) को ऊपरी भाग से 0.9 मीटर गहराई में, मच्छर रोधी उपाय हेतु लाया जा सकता है।

(छ) जब सैप्टिक टैंक प्रवाह का निवर्तन किसी अविलयम खाई में हो तो अविलयम खाई 50 से 100 से.मी. तक गहरी और 30 से 100 से.मी. विस्तृत होगी तथा उसका तल ढालू होगा उसमें 10 से.मी. से 25 से.मी. धुली हुई बजरी या टूटे हुए पत्थर होंगे, खाई में लगे खुले जुड़े पाइप बिना चमकीली चीनी मिट्टी या कांकीट के बने होंगे और उनका न्यूनतम भीतरी व्यास 75 से 100 मि.मीटर होगा। प्रत्येक अविलयम खाई 30 मीटर से अधिक लम्बी नहीं होना चाहिए और ऐसी खाईयां 1.8 मीटर से अधिक निकट नहीं बनाई जानी चाहिए।

(ज) जब मल कुण्ड अपशिष्ट का निपटान विसर्जन नाली (डिस्परशन ट्रेन्च) द्वारा किया जाएगा तो विसर्जन नाली की 0.5 से 1.0 मीटर गहरी होगी और 30 सेंटीमीटर से 100 सेंटीमीटर चौड़ाई में ढलाननुमा (गहराई) खुदाई की जाएगी, जिसमें 10 सेंटीमीटर से 25 सेंटीमीटर मोटाई तक की बजरी या गिट्टी (वाशड ग्रावेल या कशड स्टोन) लगाई जायेगी। विसर्जन नाली के अन्दर के खुले जोड़ चमकहीन मिट्टी के पाइप, मिट्टी या कांकीट के होंगे और इनका आन्तरिक व्यास 0.075 से 0.1 मीटर होगा। प्रत्येक विसर्जन नाली की अधिकतम लम्बाई 30 मीटर होगी एवं न्यूनतम 1.8 मीटर होगी।

96. जीना (स्टेयरकेस) — (1) भवनों के लिये सीढ़ियों की न्यूनतम स्पष्ट चौड़ाई तथा अधिकतम उत्थान की ऊंचाई/खड़ा पट्टा (राइजर) उप नियम (2) से (4) में दिये गए अनुसार होगी।

(2) न्यूनतम चौड़ाई — सीढ़ियों की न्यूनतम चौड़ाई निम्नानुसार होगी—

(एक) आवासीय भवन (रिहायशी)

— 0.85 मीटर

(दो) होटल भवन	—	1.5 मीटर
(तीन) सभा भवन जैसे आडिटोरियम थियेटर तथा सिनेमा	—	1.5 मीटर
(चार) शिक्षण भवन		
(अ) 24 मी. ऊँचाई तक	—	1.5 मी.
(ब) 24 मी. से अधिक ऊँचाई तक	—	2.0 मी.
(पाँच) संस्थागत भवन		
(अ) 10 बिस्तरों तक	—	1.5 मी.
(ब) 10 बिस्तरों से अधिक	—	2.0 मी.
(छह) अन्य सभी भवन	—	1.5 मीटर

(3) सोपान चौकी (लेडिंग) की न्यूनतम चौड़ाई, पट (टेड्र) की चौड़ाई के दुगना + 25 सेन्टीमीटर होगी।

(4) न्यूनतम पट (टेड्र) : — सीढ़ी का ऊपरी धरातल आवासीय भवनों के लिये बिना गोलाई वाले पट (टेड्र) की न्यूनतम चौड़ाई 25 सेन्टीमीटर होगी। अन्य भवनों के लिये पट (टेड्र) की न्यूनतम चौड़ाई 30 सेन्टीमीटर होगी।

(5) अधिकतम खड़ा पट्टा (राइजर) — आवासीय भवनों के लिये खड़े पट्टे (राइजर) की अधिकतम ऊँचाई 17 सेन्टीमीटर होगी और अन्य भवनों के लिये 15 सेन्टीमीटर होगी तथा ये प्रति सोपान पंक्ति 15 से अधिक नहीं होंगे,

(6) निर्बाध ऊँचाई — सोपान चौकी एवं जीने के नीचे गुजरने के रास्ते की न्यूनतम निर्बाध ऊँचाई 2.2 मीटर होगी। किसी भी प्रकार के जीने में न्यूनतम निर्बाध ऊँचाई 2.2 मीटर होगी।

97. छत :- (1) किसी भी भवन की छत इस प्रकार निर्मित या तैयार की जाएगी कि जिससे बरसाती पानी का कार्यक्षम निकास, यथोचित आकार के बरसाती पानी के पाइप द्वारा निकाला जा सके और वे इस प्रकार जमाए, जोड़े और लगाए गये हों कि जिससे यह निश्चित किया जा सके कि भवनों या उससे लगे हुए भवन की दीवार या नीचे के किसी भी भाग में सीलन आए बिना, भवन से वर्षा का पानी आवश्यक होने पर निकाला जा सके।

(2) एजेन्सी यह अपेक्षा कर सकेगी कि बरसाती पानी का पाइप किसी सार्वजनिक पैदल मार्ग के नीचे नाली, मलनाली या बंद नाली से संयोजित किया जाए या किसी अन्य अनुमोदित रीति से जोड़ा जा सके।

(3) बरसाती पानी के पाइप भवन की बाहरी दीवार में बाहर की तरफ अथवा ऐसी बाहरी दीवारों में काटे गये या बनाये गये कटाव या खाँचे में अथवा ऐसी अन्य रीति में, जो एजेन्सी द्वारा अनुमोदित की जाए, लगाये जाएंगे।

(4) वर्षा/छत के पानी की हार्वेस्टिंग प्रणाली की व्यवस्था उन समस्त भवनों में की जाएगी जिनके भू-खण्ड का आकार 140 वर्गमीटर से अधिक हो, जो परिशिष्ट क-13, क-14, क-15 में दिये गये विकल्पों के अनुरूप हो।

(5) योजना (स्कीम) क्षेत्र में संयुक्त भवन अनुमति के साथ-साथ आवेदक द्वारा निम्न वर्णित अनुसार, भूखण्ड क्षेत्र के अनुरूप सुरक्षा निधि जमा कराई जाएगी ताकि भवन की छत/ पेबल बेड/ सेवा कूप/ वर्षा जल संचयन व्यवस्था सुनिश्चित की जा सके।

सरल क्रमांक	भूखण्ड का क्षेत्रफल वर्गमीटर में	दर (रूपये में)
(1)	(2)	(3)
1.	1,000 वर्गमीटर तक	रु. 25,000/-
2.	1,001 से 6,000 वर्गमीटर तक	रु. 50,000/-
3.	6,000 वर्गमीटर से अधिक	रु. 1,00,000/-

भवन निर्माण की पूर्णता उपरान्त आवेदक भवन अधिकारी को वर्षा जल संचयन व्यवस्था प्रचालित होने की सूचना देगा।

यदि उक्त जल संचयन व्यवस्था भौतिक निरीक्षण उपरान्त प्रभावी रूप से क्रियान्वित पायी जाती है तो सुरक्षा निधि आवेदक को वापस कर दी जाएगी।

(पॉच) प्रकाश तथा संवातन (वेन्टीलेशन)

98. कमरों में प्रकाश व्यवस्था तथा संवातन (वेन्टीलेशन) .—

- (1) प्रत्येक कमरों में प्रकाश तथा हवा के प्रवेश के लिए एक से अधिक खुले स्थान जैसे खिड़कियां या संवातन (वेन्टीलेशन), जो बाहरी हवा की ओर या किसी ऐसे खुले बरामदे में सीधे खुलते हों।
- (2) जहाँ पर प्रकाश एवं वायु संचरण (वेन्टीलेशन) प्राकृतिक प्रकाश (डे-लाइट) एवं वायु से नहीं हो पा रही हो वहाँ कृत्रिम प्रकाश एवं यांत्रिक वायु संवाहको द्वारा व्यवस्था समय-समय पर यथा संशोधित राष्ट्रीय भवन संहिता के अध्याय-प्रकाश एवं वायु संवाहन-भवन सेवा प्रभाग-1 भाग आठ अनुरूप सुनिश्चित की जाएगी।
- (3) उपनियम (2) के अधीन उल्लिखित खुले स्थानों के क्षेत्र के होते हुए, ऐसे खुलने वाले स्थानों का न्यूनतम सकल क्षेत्र (देखिये टिप्पणी 1 से 3), जिसमें से दरवाजों का क्षेत्र अपवर्जित होगा किन्तु जिसमें चौखट क्षेत्र समाविष्ट होगा। फर्श के क्षेत्र के दसवे भाग से कम नहीं होगा।

टीप 1 — यदि कोई खिड़की अंशतः स्थिर हो तो खुलने योग्य क्षेत्र की गणना की जाएगी।

टीप 2 — कमरे का कोई भी भाग प्रकाशित नहीं माना जाएगा, यदि वह उस भाग की प्रकाश व्यवस्था के लिए बनाए गये खुले स्थान से 7.5 मी. से अधिक दूर हो।

टीप 3 — इस उपनियम में दिये अनुसार रसोईघर के मामले में खुले स्थानों का क्षेत्र 25 प्रतिशत तक बढ़ा दिया जाएगा।

(छः) लिफ्ट

99. लिफ्ट की व्यवस्था — 12.5 मीटर से अधिक ऊंचे भवनों के लिए लिफ्ट की व्यवस्था की जाएगी। लिफ्ट का नियोजन तथा डिजाइन समय-समय पर यथा पुनरीक्षित संहिता के भाग 8 भवन सेवाएं भाग 5 लिफ्टों तथा एस्कैलेटर्स का संस्थापन में दिए गए उपबंधों के अनुसार की जाएगी।

(सात) पार्किंग स्पेस

100. पार्किंग स्पेस (1) भूखंड पर तथा भूखंड से भिन्न क्षेत्र में वाहन विराम स्थल की व्यवस्था के लिए मानदण्ड कमशः परिशिष्ट क-16 तथा क-17 में दिए गए अनुसार होगी।
(2) आवासीय, वाणिज्यिक, सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक, औद्योगिक, आमोद-प्रमोद, कृषि और परिवहन के लिए मल्टीलेबल सार्वजनिक पार्किंग अनुज्ञात की जा सकेगी। पार्किंग संरचना के निर्मित क्षेत्रफल के 5 प्रतिशत भाग का वाणिज्यिक गतिविधियों हेतु प्रयोग किया जा सकेगा। ऐसे स्थान के लिए अन्य नियोजन मानक निम्नानुसार होंगे :

न्यूनतम खुला स्थान (सामने)	:	12 मीटर
अन्य सभी तरफ	:	9.0 मीटर
अच्छादित क्षेत्र	:	अधिकतम 75 प्रतिशत
भवन की ऊंचाई	:	प्रत्येक मामले में एजेन्सी द्वारा अवधारित किया जाएगा.

(आठ) निर्गम द्वार

101. निर्गम की आवश्यकताएं— भवन की निर्गम आवश्यकताएं संहिता के उपबंधों के अनुसार होगी।

(नौ) अग्नि, संरचनात्मक सुरक्षा और सेवाएं

102. अग्नि तथा संरचनात्मक सुरक्षा

- (1) भवन की अग्नि तथा संरचनात्मक सुरक्षा आवश्यकताएं संहिता के उपबंधों द्वारा निर्धारित की जाएंगी।
(2) प्रत्येक सार्वजनिक भवन में शारीरिक रूप से अशक्त लोगों की विशेष आवश्यकताओं के लिए संहिता के उपबंधों अनुसार व्यवस्था करनी होगी।

103. अग्नि सुरक्षा संबंधी आवश्यकताएं,

भवन की अग्नि सुरक्षा से संबंधित अपेक्षाएं निम्नलिखित द्वारा निर्धारित की जाएंगी —

- (1) राज्य द्वारा अग्नि शमन प्राधिकारी पदाभिहित किया जाएगा।
(2) प्रत्येक उंचे भवन की भवन अनुज्ञा, अग्नि शमन प्राधिकारी की अनापत्ति प्राप्त करने के पश्चात् ही दी जाएगी।

(3) राष्ट्रीय भवन संहिता के भाग चार में उल्लिखित अग्नि सुरक्षा उपाय लागू होंगे।

104. "संरचनात्मक डिजाइन" - नीव (फाउन्डेशन), मेसनरी, टिम्बर, प्लेन कांकीट, रिइनफोर्सड कांकीट, प्रिस्ट्रेस्ड कांकीट तथा स्ट्रक्चरल स्टील की संरचना डिजाइन, नेशनल बिल्डिंग कोड आफ इंडिया के भाग-छह-स्ट्रक्चरल डिजाइन, अनुभाग-1 लोड्स, अनुभाग-2 फाउन्डेशन, अनुभाग-3 वुड, अनुभाग-4 मेसनरी, अनुभाग-5 कांकीट, अनुभाग-6 स्टील के प्रावधानों अनुसार की जाएगी जिसमें ब्यूरो ऑफ इंडियन स्टैंडर्स द्वारा निहित किए गए सभी सुसंगत भारतीय मानकों के साथ निम्न इंडियन स्टैंडर्स को ध्यान में रखा जावेगा:

भूकम्प की संभावना वाले 15 जिलों में अर्थात् सीधी, शहडोल, जबलपुर, दमोह, नरसिंहपुर, रायसेन, होशंगाबाद, बैतूल, सीहोर, देवास, पूर्व निमाड़, पश्चिम निमाड़, इंदौर, धार तथा झाबुआ में और ऐसे अन्य जिलों में जो समय-समय पर भूकम्प की संभावना वाले क्षेत्रों के रूप में अधिसूचित किए जाएं, संरचना डिजाइन निम्नलिखित मानकों के अनुसार होगी -

1. आर.सी.सी. से निर्माण तथा ईंट के पक्के निर्माण हेतु -

(एक) भारतीय मानक : 1893-1986

(दो) भारतीय मानक : 13920-1993 (भारतीय मानक 456,

भारतीय मानक, 1893 के साथ
पढ़ा जाए)

(तीन) भारतीय मानक : 4326-1993 (भारतीय मानक 1893 के साथ
पढ़ा जाए)

2. कम मजबूती के मिट्टी, गारा एवं ब्लाक की चिनाई हेतु -

(एक) भारतीय मानक : 13827-1993

(दो) भारतीय मानक : 13828-1993 (ख) मरम्मत तथा मजबूती हेतु

(तीन) भारतीय मानक : 13935-1993

3. अन्य मानक के लिए

(एक) भारतीय मानक : 1893-1994 "क्रायटेरिया फार अर्थक्वेक
रेसिस्टेंस डिजाइन ऑफ स्ट्रक्चर्स (चौथा
पुनरीक्षण) जून, 1986

(दो) भारतीय मानक : 13920-1993 "डेक्टाईल डिटेलिंग आफ
रिइनफोर्सड स्ट्रक्चर सब्जेक्ट टू सेसमिक
फोर्सस कोड ऑफ प्रेक्टिस" नवम्बर, 1993

- (तीन) भारतीय मानक : 13828-1993 "अर्थक्वेक रेसिस्टेंट डिजाईन एंड कन्स्ट्रक्शन ऑफ बिल्डिंग्स कोड आफ प्रेक्टिस (द्वितीय पुनरीक्षण)" अक्टूबर, 1993
- (चार) भारतीय मानक : 13828-1993 "इम्प्रूविंग अर्थक्वेक रेसिस्टेंट ऑफ लो स्ट्रेंथ मेसनरी बिल्डिंग गाईडलाइन्स" अगस्त, 1993
- (पांच) भारतीय मानक : 19827-1993 " इम्प्रूविंग अर्थक्वेक रेसिस्टेंट ऑफ अर्बन बिल्डिंग गाईडलाइन्स" अक्टूबर, 1993
- (छः) भारतीय मानक : 13935-1993 "रिपेयर एंड सेसमिक स्ट्रेंथनिंग ऑफ बिल्डिंग गाईडलाइन्स" नवंबर, 1993।

टीप- जब कभी भी नेशनल बिल्डिंग कोड के भारतीय मानक निर्दिष्ट किए जाएं तो मानक के नवीनतम उपबंध या संबंधित प्रचलित उपबंधों का पालन किया जाना चाहिए।

105. सामग्री की गुणवत्ता तथा कारीगरी : (1) सामग्री की गुणवत्ता - सभी सामग्रियों तथा कारीगरी अच्छी गुणवत्ता की होंगी तथा वे सामान्यतः राज्य के लोक निर्माण विभाग तथा भारतीय मानक विनिर्देशों तथा संहिता के मान्य मानदण्डों के अनुरूप होंगी या जैसे कि समय समय पर यथा पुनरीक्षित संहिता के भाग-पांच, "भवन सामग्री" तथा भाग-सात, "रचनात्मक प्रक्रिया तथा सुरक्षा" में सम्मिलित की गयी हों।
- (2) अल्प आय समूह योजनाओं में सामग्रियों की गुणवत्ता में छूट दी जा सकेगी: आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों तथा अन्य अल्प आय समूह के लिए प्रस्तावित गृह निर्माण योजनाओं के लिए प्रयुक्त की जाने वाली सामग्रियों की किस्म में एजेन्सी के अनुमोदन के अधीन रहते हुए छूट दी जा सकेगी:
- परन्तु ज्वलनशील सामग्रियों से संनिर्मित गृह निर्माण इकाइयां, अग्नि प्रसार को रोकने की दृष्टि से समुचित रूप से पृथक रखी गयी हों।
- (3) प्रयुक्त सामग्री - निर्माण में पुराने भवनों की सामग्रियों का उपयोग करने हेतु अनुज्ञात किया जाएगा:
- परन्तु इस प्रकार प्रयुक्त सामग्री ऊपर विनिर्दिष्ट नई सामग्रियों के मानदण्डों के अनुरूप होगी।
- (4) सामग्रियों का संग्रहण - सभी भवन सामग्रियां, भवन स्थल पर इस प्रकार भण्डारित की जाएंगी जिससे उनके संरचनात्मक तथा अन्य सारभूत गुणों में कोई गिरावट या कमी न आये। इसके अतिरिक्त सामग्रियों का भण्डार अनन्य रूप से भवन भूखण्ड के भीतर किया जाएगा। यदि घनी बस्ती में, जहां भवन भूखण्ड के भीतर भण्डार करना संभव न हो, वहां रेत, पत्थर आदि सामग्रियों का अस्थायी भण्डारण, एजेन्सी द्वारा आम सड़कों पर करने दिया जाएगा:

परन्तु ऐसा भण्डार पद यात्रियों तथा वाहन चलाने वाले दोनों को ही यातायात संबंधी गंभीर कष्टदायक न हो।

- (5) निर्माण के दौरान खोदे गये गड्ढे — भवनों, सड़कों, तटबंधों तथा इसी के समान निर्माण तथा मरम्मत के दौरान खोदे गये सभी गड्ढे (बारोपिट), गहरे तथा नाली के रूप में एक दूसरे से जुड़े हुए होंगे और ये नालियां नीचे की ओर ढालू भूमि पर बहते हुए किसी नदी, नाले, स्रोत, जलसारणी या नालों में जाकर मिलेंगी तथा कोई भी व्यक्ति ऐसा कोई भी पृथक गड्ढा नहीं खोदेगा, जिससे यह संभावना बने कि वहां पानी इकट्ठा हो जिससे मच्छर पैदा हों।

(6) ढहा देना या विध्वंस करना.—

- (क) विध्वंस का कोई कार्य प्रारम्भ करने से पूर्व, विध्वंस की जाने वाली संरचना के साथ तथा जिसमें उसके आसपास के स्थान सम्मिलित है का, सावधानी पूर्वक तथा विस्तृत अध्ययन किया जाएगा। विध्वंस की योजना कार्यान्वित करते समय, समीपवर्ती संरचनाओं की सुरक्षा सुनिश्चित की जाएगी तथा अनुज्ञप्त तकनीकी व्यक्तियों का इस आशय का प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया जाएगा। संक्रियाओं के क्रम की अंतिम योजना को एजेन्सी से अनुमोदित कराना होगा।
- (ख) विध्वंस का कार्य प्रारम्भ करने से पूर्व, एजेन्सी से विशिष्ट अनुमति प्राप्त की जाएगी तथा उसे स्थल पर प्रमुखता से चिपका दिया जाएगा।
- (ग) यदि विध्वंस की जाने वाली संरचना ऐसी हो जिसमें अग्नि, बाढ़ या भूकम्प से हुई कोई क्षति छिपी हो तो, आकस्मिक रूप से भवन गिर जाने के खतरे को रोकने के लिए आवश्यक उपाय एजेन्सी के समाधान पर्यन्त किए जाएंगे।
- (घ) सम्पत्ति के चारों ओर खतरे के बड़े-बड़े निशान चिपका दिये जाएंगे और संरचनाओं तक पहुंचने वाले सभी द्वारों को, कामगारों को छोड़कर अन्य सभी व्यक्तियों के लिए रोक तथा बंद कर दिया जाएगा। रात में सभी रूकाबटों (बेरियर) पर चेतावनी प्रकाश (वार्निंग लाइट) रखी जाएगी।
- (ङ) संबंधित सर्विस कम्पनियों और प्राधिकारियों को अधिसूचित कर दिए जाने और उनका अनुमोदन प्राप्त कर लिये जाने के पश्चात्, सम्पत्ति की सीमा के बाहर सभी गैस, पानी, विद्युत, वाष्प तथा अन्य सेवा लाइनें बंद कर दी जाएंगी। विध्वंस के कार्य के लिए अपेक्षित अस्थायी सेवा कनेक्शनों को अलग से लिया जाएगा और उनकी व्यवस्था इस रीति में की जाएगी कि जिससे कामगार सुरक्षित रह सकें।
- (च) जब कार्य न हो रहा हो, तब चौकीदार जनता को खतरनाक क्षेत्र में अप्राधिकृत प्रवेश करने से रोकने के लिए जानकारी देगा।
- (छ) कार्य आरम्भ करने के पूर्व सभी कामगारों को सुरक्षा के सभी आवश्यक साधन दिए जाएंगे।

(ज) जनता की सुरक्षा सुनिश्चित करने के लिए, सुरक्षा दूरियां, चिन्हों द्वारा स्पष्टतः चिह्नित तथा उपदर्शित की जाएंगी। जहां आवश्यक हो वहां सुरक्षा की दृष्टि से, पैदल चलने वाले व्यक्तियों के लिए डायवर्सन/परिवर्तित मार्गों को सुनिश्चित किया जाएगा।

106. भवन सेवाएं — विद्युत प्रतिष्ठापनाओं (इंस्टालेशन), वातानुकूल और ऊष्मा उत्पन्न करने के कार्य की योजना, डिजाइन तथा प्रतिष्ठापन (इंस्टालेशन), समय-समय पर, यथापुनरीक्षित संहिता के भाग—आठ; “भवन सेवाएं भाग 2” “विद्युत प्रतिष्ठापन” और भाग—3 “वातानुकूल तथा उष्मा उत्पन्न” करना के अनुसार किया जाएगा।
107. नलकारी सेवाएं — जल प्रदाय, जल निकास तथा स्वच्छता की योजना डिजाइन, निर्माण, और गैस प्रदाय पद्धति की योजना, डिजाइन, निर्माण पद्धति की योजना, प्रतिष्ठापन, समय समय पर, यथापुनरीक्षित संहिता के भाग— नौ “नलकारी सेवाएं” अनुभाग—1 “जल प्रदाय”, अनुभाग— 2 “जल निकास तथा स्वच्छता” और अनुभाग— 3 “गैस प्रदाय” के अनुसार होगी।
108. भवनों में जल तथा गैस प्रदाय की आवश्यकता— विभिन्न अधिभोगियों के लिए जल एवं गैस प्रदाय की आवश्यकता उसकी उपलब्धता के अधीन रहते हुए संहिता के भाग—नौ में उल्लिखित अनुसार होगी।
109. ठोस अपशिष्ट प्रबंधन को सम्मिलित करते हुए, जल निकास, स्वच्छता की आवश्यकता— विभिन्न अधिभोगियों के लिये जल निकास, स्वच्छता, जिसमें ठोस अपशिष्ट प्रबंधन सम्मिलित है, संहिता के भाग—नौ में दिए गए अनुसार होगी।

(दस) अधिभोग की विशेष आवश्यकताएं

110. सिनेमा, थियेटर तथा सार्वजनिक सभा भवन—

- (1) एजेन्सी द्वारा सिनेमा भवन के निर्माण के लिए तब तक अनुज्ञा नहीं दी जाएगी जब तक कि वह मध्यप्रदेश सिनेमा (विनियमन) अधिनियम, 1952 (क्रमांक 17 सन् 1952) तथा उसके अधीन बनाए गए नियमों के उपबंधों के अनुरूप न हो।
- (2) सिनेमा/सभा भवनों का मार्ग नियमित पंक्ति के पीछे रखा जाना: कोई व्यक्ति, सिनेमा, थिएटर या सार्वजनिक सभा भवन के रूप में उपयोग में लाए जाने हेतु आशयित किसी भवन का निर्माण तब तक नहीं करेगा या ऐसे प्रयोजन के लिए विद्यमान भवन में परिवर्तन नहीं करेगा जब तक कि ऐसा भवन, मार्ग की नियमित पंक्ति से या यदि ऐसी कोई पंक्ति न हो तो मार्ग से कम से कम 9 मीटर पीछे न हो। यह और भी कि ऐसे भवनों की स्थिति नियम 69 के उपबंधों या विकास स्कीम द्वारा शासित होगा तथा एजेन्सी के अनुमोदन के अधीन होगा।

111. मल्टीप्लेक्स के संबंध में उपबंध —

- (1) "मल्टीप्लेक्स" से अभिप्रेत हैं, ऐसा भवन जिसमें दो या उससे अधिक सिनेमा हाल, शापिंग एरिया के साथ या उसके बिना हो।
- (2) मल्टीप्लेक्स अथवा मल्टीप्लेक्स-सह-शापिंग सेंटर में अनुज्ञेय गतिविधियां निम्नानुसार होंगी :-
 - (क) मनोरंजन क्षेत्र जैसे दो अथवा अधिक स्क्रीन के सिनेमा हॉल, कॉन्सर्ट हॉल, थ्री-डी सिनेमा हॉल, विडियो गेम आर्केड, डिस्कोथेक, गो-कार्टींग, थ्री-डायमेंशन एरिना, बोलिंग-ऐली तथा अन्य गतिविधियां जो इस प्रवर्ग में आती हैं।
 - (ख) फूड जोन परिसर, रेस्टोरेंट, केफे बार, लॉउन्ज बार, पब, आइसक्रीम पार्लर एवं अन्य इसी प्रकार की गतिविधियां।
 - (ग) लॉजिंग क्षेत्र जैसे होटल, विश्राम कक्ष सहित, सूट्स, कार्यकारी प्रकोष्ठ (वर्किंग अपार्टमेंट) या स्टूडियो प्रकोष्ठ (स्टूडियो अपार्टमेंट) आदि।
 - (घ) वाणिज्यिक स्थापना जिसमें दुकान, कार्यालय परिसर आदि सम्मिलित हैं।
- (3) उपनियम (2) के खण्ड (ग) तथा (घ) में उल्लिखित गतिविधियां ऐसे क्षेत्र में अनुज्ञेय होंगी जो कुल निर्मित क्षेत्र का 50 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा।
- (4) नए मल्टीप्लेक्स-सह-शापिंग सेंटर की स्थापना के मानदण्ड:-नए मल्टीप्लेक्स-सह-शापिंग सेंटर की स्थापना और पुराने सिनेमा हाल को मल्टीप्लेक्स में परिवर्तित करने के मानदण्ड निम्नानुसार होंगे, -

अनु क्रमांक	विकास के मानदण्ड		मल्टीप्लेक्स	मल्टीप्लेक्स कम-शॉपिंग	पुराने सिनेमा हाल को मल्टी. प्लेक्स में बदलना
(1)	(2)		(3)	(4)	(5)
1	तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.)		नियम 58 के अनुसार	नियम 58 के अनुसार	नियम 58 के अनुसार
2	बैठने की क्षमता के लिए न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्र	300 सीट तक	1200 वर्ग मीटर	1500 वर्ग मीटर	प्रति सीट 4 वर्ग मीटर की दर से
		500 सीट तक	2000 वर्ग मीटर	2500 वर्ग मीटर	प्रति सीट 4 वर्ग मीटर की दर से
		500 सीट से अधिक	प्रति सीट 4 वर्ग मीटर की दर से	5 वर्ग मीटर प्रति सीट	प्रति सीट 4 वर्ग मीटर
3	अधिकतम आच्छादित भूतल		40 प्रतिशत	40 प्रतिशत	40 प्रतिशत
4	न्यूनतम खुला क्षेत्र (एम.ओ.एस.)	(क) न्यूनतम खुला क्षेत्र (एम.ओ.एस.)	12.0 मीटर	12.0 मीटर	12.0 मीटर
		(ख) न्यूनतम	नियम 58 के	नियम 58 के	6.0 मीटर

अनु क्रमांक	विकास के मानदण्ड		मल्टीप्लेक्स	मल्टीप्लेक्स कम-शॉपिंग	पुराने सिनेमा हाल को मल्टी प्लेक्स में बदलना
(1)	(2)		(3)	(4)	(5)
		खुला क्षेत्र (एम.ओ.एस.) अन्य सभी तरफ	अनुसार	अनुसार	
5	अधिकतम ऊंचाई (नीचे टीप (ख) भी देखिए)		नियम 58 के अनुसार	नियम 58 के अनुसार	नियम 58 के अनुसार
6	जनसंख्या वाले कस्बों/ नगरों के लिए पार्किंग क्षेत्र	3.0 लाख तक	प्रत्येक 55 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र के लिये एक कार स्पेस	प्रत्येक 55 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र के लिये एक कार स्पेस	नीचे टीप (ग) के अनुसार
		3.0 लाख से 7.5 लाख तक	प्रति 50 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र के लिए एक कार स्पेस	प्रति 50 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र के लिए एक कार स्पेस	नीचे टीप (ग) के अनुसार
		7.5 लाख से अधिक	प्रति 45 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र के के लिए एक कार स्पेस	प्रति 45 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र के के लिए एक कार स्पेस	नीचे टीप (ग) के अनुसार
7	जनसंख्या वाले कस्बों/ नगरों के लिए भूखण्ड के सामने सड़क की न्यूनतम चौड़ाई	3.0 लाख तक	18 मीटर	18 मीटर	12 मीटर
		3.0 से 7.5 लाख तक	24 मीटर	24 मीटर	12 मीटर
		7.5 लाख से अधिक	30मीटर	30मीटर	18 मीटर

टिप्पणी: (क) मल्टीप्लेक्स हाल की स्पष्ट ऊंचाई 8 मीटर से कम नहीं होगी।

(ख) मल्टीप्लेक्स इस प्रकार निर्मित किया जाएगा जिससे कि वह भवन की ऊंचाई 30 मीटर के भीतर निर्मित रहे। एजेन्सी, इस ऊंचाई से ऊपर, क्षेत्र के उपयोग की अनुज्ञेयता के अनुसार अन्य गतिविधियां अनुज्ञात कर सकेगी।

(ग) यदि मल्टीप्लेक्स में परिवर्तन के कारण, स्थानों (सीटों) की संख्या में वृद्धि नहीं हो रही है, तो कोई अतिरिक्त पार्किंग (वाहन विराम स्थल) अपेक्षित नहीं होगी।

- यदि परिवर्तन के कारण सीटों की संख्या में वृद्धि हो रही है तो अतिरिक्त पार्किंग अपेक्षित होगी। प्रति 12 सीट के लिए एक कार की जगह रखी जाएगी।
- (5) पार्किंग क्षेत्र की गणना — कुल पार्किंग क्षेत्र (वाहन विराम स्थल) की गणना कार स्पेस के अनुसार, निम्नलिखित को जोड़कर की जाएगी —
- (एक) तलघर का क्षेत्रफल वर्गमीटर में, को 35 वर्गमीटर से विभाजित कर;
- (दो) भूमि के ऊपर आच्छादित पार्किंग का क्षेत्रफल वर्गमीटर में, को 30 वर्गमीटर से विभाजित कर ;
- (तीन) खुला पार्किंग स्थान का क्षेत्रफल वर्गमीटर में 25 वर्गमीटर से विभाजित कर ;
- (चार) सीमान्त खुला स्थानों में पार्किंग अनुज्ञात नहीं की जाएगी।
- (6) मल्टीप्लेक्स पूर्णतः वातानुकूलित होगा।
- (7) सार्वजनिक सुविधाएं, इन नियमों के उपबंधों के अनुसार की जाएंगी।

112. **शॉपिंग मॉल की स्थापना —(1)** शॉपिंग मॉल तथा खुले मॉल की स्थापना के लिए मापदण्ड निम्नलिखित होंगे:—

शॉपिंग मॉल तथा खुले मॉल की स्थापना के लिए अनुज्ञेयता तथा मानदण्ड विकास स्कीम में उल्लिखित अनुसार होंगे। जहां मॉल तथा खुला माल के भवन के निर्माण के मानदण्ड स्पष्टतः नहीं दिए गए हैं और उन क्षेत्रों में, मॉल तथा खुला मॉल स्थापित करने के मानदण्ड निम्नानुसार होंगे:—

सं.क.	नियोजन मानदण्ड		शॉपिंग मॉल	खुला मॉल
(1)	(2)		(3)	(4)
1.	भूखण्ड पर अनुज्ञेय तल क्षेत्र अनुपात (एफ.ए. आर.) उस भूखण्ड के सामने स्थित मार्ग की चौड़ाई अनुसार	सड़क की चौड़ाई 18 मीटर	1.50	1.50
		सड़क की चौड़ाई 24 मीटर	1.75	1.75
		सड़क की चौड़ाई 30 मीटर और अधिक	2.00	2.00
2.	भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल	3 लाख तक की जनसंख्या वाले नगरों के लिए	1,500 वर्ग मीटर	5,000 वर्ग मीटर
		3 से 5 लाख जनसंख्या वाले शहरों के लिए	2,000 वर्ग मीटर	7,500 वर्ग मीटर

सं.क.	नियोजन मानदण्ड		शॉपिंग मॉल	खुला मॉल
(1)	(2)		(3)	(4)
		5 लाख से अधिक जनसंख्या वाले नगरों के लिए	2,500 वर्ग मीटर	10,000 वर्ग मीटर
3.	अधिकतम भूतल आच्छादन		40 प्रतिशत	40 प्रतिशत
4.	न्यूनतम सीमान्त खुला क्षेत्र (एम.ओ.एस.)	सामने	9.0 मीटर	12.0 मीटर
		पीछे	6.0 मीटर	7.5 मीटर
		बाजू में	6.0 मीटर	7.5 मीटर
5.	अधिकतम ऊँचाई		नियम 58 के अनुसार	नियम 58 के अनुसार
6.	न्यूनतम पार्किंग क्षेत्र	3 लाख जनसंख्या तक नगरों के लिए	प्रत्येक 60 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र के लिए एक कार पार्किंग स्पेस	प्रत्येक 60 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र के लिए एक कार पार्किंग स्पेस
		3 से 5 लाख की जनसंख्या तक नगरों के लिए	प्रत्येक 55 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र के लिए एक कार पार्किंग स्पेस	प्रत्येक 55 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र के लिए एक कार पार्किंग स्पेस
		5 लाख से अधिक जनसंख्या तक नगरों के लिए	प्रत्येक 50 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र के लिए एक कार पार्किंग स्पेस	प्रत्येक 50 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र के लिए एक कार पार्किंग स्पेस
7.	अधिकतम ऊँचाई	3 लाख तक जनसंख्या वाले नगरों के लिए	18 मीटर	18 मीटर
		3 से 5 लाख तक जनसंख्या वाले नगरों के लिए	24 मीटर	24 मीटर
		5 लाख से अधिक जनसंख्या वाले नगरों के लिए	30 मीटर	30 मीटर
8.	भूखण्ड के सामने न्यूनतम सड़क की चौड़ाई		18 मीटर	18 मीटर

(2) पार्किंग क्षेत्र की गणना:— कार स्पेस के समतुल्य उपलब्ध कराया गया कुल पार्किंग क्षेत्र, निम्नलिखित को जोड़कर गणना में लिया जाएगा:—

(एक) तलघर का क्षेत्रफल वर्गमीटर में, को 35 वर्गमीटर से विभाजित कर

(दो) कवर्ड पार्किंग (पोडियम/स्टिल्ट) का क्षेत्रफल वर्गमीटर में, को 30 वर्गमीटर से विभाजित कर

(तीन) खुला स्पेस का क्षेत्रफल वर्गमीटर में, को 25 वर्गमीटर से विभाजित कर

- (3) इन नियमों में के प्रावधानों अनुरूप जन सुविधाएं उपलब्ध करानी होगी।
113. कारखानों एवं औद्योगिक संरचना — कारखाना अधिनियम, 1948 (क. 63 वर्ष 1948) के उपबन्ध लागू होंगे (1) इन नियमों के अतिरिक्त कारखाना अधिनियम, 1948 (क. 63 वर्ष 1948) एवं इसके अन्तर्गत निर्मित नियम लागू होंगे। तथापि किसी भी प्रकार के विरोधाभास की स्थिति में, कारखाना अधिनियम, 1948 के उपर, इन नियमों के प्रावधान प्रभावशील होंगे।
- (2) कारखाने की स्थिति.— कारखाना स्थल की स्थिति, विकास स्कीम के उपबन्धों द्वारा शासित होंगे।
- (3) व्यापार अवशेष एवं अपशिष्ट का निपटान:— ऐसे कारखानों के मामले में जिसकी जल निकासी की व्यवस्था को, सार्वजनिक मल विकास पद्धति या नजदीकी प्राकृतिक जल प्रवाह से जोड़ने का प्रस्ताव हो, तो ऐसी व्यवस्थाओं पूर्व अनुमोदन, एजेन्सी एवं जल (प्रदूषण निवारण तथा नियंत्रण) अधिनियम, 1974 (क. 6. सन् 1974) के अधीन गठित मध्यप्रदेश राज्य जल प्रदूषण निवारण तथा नियंत्रण मंडल से, प्राप्त किया जाएगा।
114. संकेत तथा बाहरी प्रदर्शन संरचना : संहिता के उपबंध लागू होंगे — इन नियमों के अधीन रहते हुए, भवन तथा भूमि पर लगाये गये विज्ञापन संकेतों का प्रदर्शन समय-समय पर यथा पुनरीक्षित संहिता के भाग-दस-संकेत तथा बाहरी प्रदर्शन संरचना के अनुसार किया जाएगा।
115. अल्प आय गृह निर्माण समूह की विशेष अपेक्षाएं— इन नियमों में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, अल्प आय गृह निर्माण जैसे आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग तथा अल्प आय गृह निर्माण योजना के लिए विशेष अपेक्षाएं परिशिष्ट क-12 अनुसार होगी।
116. कुर्सी (प्लिंथ) निर्माण संबंधी जांच हेतु सर्वेक्षण.— उंचे भवन में कुर्सी का निर्माण पूर्ण हो जाने पर, भवन का स्वामी एजेन्सी से इस आशय का एक प्रमाण पत्र अभिप्राप्त करेगा कि कुर्सी का निर्माण अनुज्ञेय आच्छादित (कवर्ड) क्षेत्र के अनुसार ही किया गया है। स्वामी एक सूचना, प्राधिकारी को देगा जो या तो प्रमाण पत्र जारी करेगा या यह आदेश देगा कि अनुमोदित स्थल रेखांक के अनुसार समुचित परिवर्तन किए जाने के आदेश देगा। स्वामी ऐसे अनुदेशों का, जो कि उसे इस संबंध में एजेन्सी द्वारा दिये जाएं, पालन करेगा। ऐसा करने में असफल रहने पर एजेन्सी इस बात के लिए सक्षम होगा कि कुर्सी के ऐसे भाग को तोड़ दे जिसके संबंध में आपत्ति की गई थी। एजेन्सी, सूचना प्राप्ति के 15 दिन के भीतर या तो अपेक्षित प्रमाण पत्र जारी करेगी या आदेश करेगी कि समुचित परिवर्तन किए जाएं, ऐसा करने में असफल रहने पर यह समझा जाएगा कि प्रमाण पत्र जारी कर दिया गया है।
117. सर्विस प्रमाण पत्र जारी किया जाना.— भवन के सिविल/ निर्माण संकर्म/ कार्यों के पूर्ण हो जाने पर, स्वामी सर्विस प्रमाण पत्र जारी किए जाने के लिए एजेन्सी को एक आवेदन देगा जिसके आधार पर सेवा संबंधी संयोजनों (सर्विस कनेक्शन्स) की विशेष कर पानी, मलनाली (सिवरेज) तथा बिजली (पावर) आदि की मंजूरी संबंधित

प्राधिकारियों द्वारा दी जाएगी। एजेन्सी सूचना प्राप्ति के 15 दिन के भीतर या तो अपेक्षित प्रमाण पत्र या आदेश करेगा कि परिवर्तन किए जाएं, ऐसा करने में असफल रहने पर यह समझा जाएगा कि प्रमाण पत्र जारी कर दिया गया है।

अध्याय – सात

करारोपण, प्रयोक्ता प्रभार एवं वसूली

118. करो एवं प्रयोक्ता प्रभारों (यूजर चार्ज) का अधिरोपण:—(1) एजेन्सी संकल्प द्वारा, आगामी वित्तीय वर्ष के लिये बजट प्राक्कलनों को अंतिम रूप से अंगीकार करते समय अधिनियम के प्रावधानों के अध्यधीन तथा ऐसी सीमाओं तथा शर्तों के, जैसा कि राज्य सरकार द्वारा इसे निमित्त की जाए, अध्यधीन रहते हुए —
- (क) इस अधिनियम में विनिर्दिष्ट करें या प्रयोक्ता प्रभारों में से कोई कर या प्रयोक्ता प्रभार अधिरोपित कर सकेगी; या
 - (ख) पूर्व में अधिरोपित किए गए करें या प्रयोक्ता प्रभारों की दरों में वृद्धि कर सकेगी।
- (2) उप नियम (1) यथानिर्दिष्ट संकल्प में निम्नलिखित बातें अन्तर्विष्ट होंगी—
- (क) किसी कर या प्रयोक्ता प्रभार अधिरोपण के मामले में वे उपबंध जिनके अधीन ऐसा कर या प्रयोक्ता प्रभार अधिरोपित की जा रही है, ऐसे व्यक्तियों का वर्ग जिन पर या ऐसी सम्पत्ति का विवरण जिस पर कर लगाया जाना है, अधिरोपित किये जा रहे कर या प्रयोक्ता प्रभार की रकम या दर, कर निर्धारण तथा कर संग्रहण की अंगीकृत की जाने वाली प्रणाली और वर तारीख जिससे ऐसे कर या प्रयोक्ता प्रभार का अधिरोपण प्रभावी होगा।
 - (ख) किसी कर या प्रयोक्ता प्रभार की दर में वृद्धि के मामले में, ऐसे कर या प्रयोक्ता प्रभार की प्रचलित दर, ऐसे कर या प्रयोक्ता प्रभार में प्रस्तावित बढ़ाई जाने वाली दर और वह तारीख जिससे ऐसे कर या प्रयोक्ता प्रभार की दर में वृद्धि प्रभावी होगी।
- (3) इस प्रकार पारित किया गया संकल्प यथास्थिति, नये कर या प्रयोक्ता प्रभार के अधिरोपण का या किसी कर या प्रयोक्ता प्रभार की दर में वृद्धि का निश्चायक साक्ष्य होगा:
- परन्तु किसी भी कर या प्रयोक्ता प्रभार के अधिरोपण के लिये राज्य शासन का पूर्वानुमोदन आवश्यक होगा और यदि वित्तीय वर्ष के मध्य एजेन्सी पूरक कर अधिरोपण का निश्चय करती है तो वह ऐसा राज्य शासन का अनुमोदन प्राप्त होने के उपरान्त, जिस दिनांक से प्रचलित करना चाहती है, कर सकेगी।
119. सम्पत्ति कर का अधिरोपण:— (1) इन नियमों के अन्तर्विष्ट किसी भी बातों के होते हुये, नियम 118 के उप नियम (1) के अधीन सम्पत्ति कर ऐसी दर पर जो एजेन्सी द्वारा प्रभारित (चार्ज्ड), उद्गृहीत (लेव्हीड) तथा संदत्त (पेड) की जावेगी जैसा कि एजेन्सी द्वारा प्रत्येक वित्तीय वर्ष के लिये अवधारित किया जाए;

परन्तु यदि एजेन्सी 31 मार्च तक सम्पत्ति कर दरों के पुनः अवधारित में असफल रहती है तो पूर्ववर्ती वर्ष के दौरान विद्यमान दर ही वित्तीय वर्ष के लिये दर समझी जावेगी।

120. एजेन्सी द्वारा प्रस्ताव का अंगीकरण:— प्रत्येक एजेन्सी के लिये, प्रत्येक वित्तीय वर्ष के प्रारम्भ दिनांक से, अधिकतम छह माह की समयावधि पूर्व, में निम्न बिन्दुओं को समावेशित करते हुए प्रस्ताव का अंगीकरण अनिवार्य होगा:—

(क) भूमि एवं भवन पर देय सम्पत्ति कर की दरों का निर्धारण।

(ख) भूमि एवं भवन स्वामियों द्वारा सम्पत्ति कर विवरणी प्रस्तुत करने एवं कर भुगतान हेतु अन्तिम तिथि का निर्धारण, परन्तु यह तिथि वित्तीय वर्ष प्रारम्भ होने से चार माह पश्चात् ही हो सकेगी।

(ग) सार्वजनिक स्वच्छता कर, सार्वजनिक प्रकाश व्यवस्था कर एवं, सार्वजनिक अग्नि सुरक्षा कर का निर्धारण।

121. प्रस्ताव के अंगीकरण नहीं होने पर पूर्व वित्तीय वर्ष की प्रचलित दरों का वर्तमान वित्तीय वर्ष में प्रचलित होना :— यदि किसी वित्तीय वर्ष में एजेन्सी नियम 120 के प्रावधानों के अधीन प्रस्ताव का अंगीकरण नहीं करती है तो भवन या भूमि के स्वामी अन्तरिम व्यवस्था स्वरूप नियम 123 के प्रावधान अनुरूप पूर्व वर्ष की दर पर आधारित कर के साथ विवरणी जमा करेंगे। वर्तमान वर्ष के लिये प्रयुक्त दरों की घोषणा उपरान्त अन्तर राशि यदि कोई हो के साथ संशोधित विवरणी जमा करेंगे।

122. संकल्प का प्रकाशन:— जैसे ही एजेन्सी नियम 120 के अधीन संकल्प को अंगीकृत करती है, उक्त संकल्प का मुख्य कार्यपालन अधिकारी द्वारा योजना क्षेत्र में सर्वाधिक प्रसार वाले कम से कम किन्हीं दो समाचार पत्रों में नागरिकों के सूचनार्थ प्रकाशन कराया जायेगा। ऐसे प्रस्ताव की प्रतियाँ एजेन्सी के समस्त कार्यालयों में नागरिकों के अवलोकनार्थ रखी जाएगी।

123. सम्पत्ति कर का स्व-निर्धारण :— (1) स्कीम क्षेत्र में स्थित भूमि या भवन के प्रत्येक स्वामी द्वारा उस वित्तीय वर्ष के लिये संकल्प में वर्णित सम्पत्ति कर दर के आधार पर स्वयं सम्पत्ति कर की गणना करेगा तथा इसमें जल कर तथा सामान्य स्वच्छता कर/उपकर, सार्वजनिक प्रकाश कर, सार्वजनिक अग्नि सुरक्षा कर की समेकित राशि, का योग कर विवरणी के साथ एजेन्सी के संबंधित कार्यालय में परिशिष्ट क. 18 में वर्णित विवरणी के बिन्दुओं के अनुसार जानकारी भरकर एवं राशि सहित विवरणी का निर्धारित समयावधि में जमा करना वाँछनीय होगा।

(2) यदि स्कीम क्षेत्र में कोई एक व्यक्ति, कई भूखण्ड एवं या भवनों का स्वामी है तो, उसे प्रत्येक भवन और भूखण्ड हेतु पृथक-पृथक विवरणी प्रस्तुत करनी होगी।

(3) यदि भवन या भूखण्ड का स्वामी उपर्युक्त अनुसार प्रस्तुत की गई विवरणी में स्वतः कोई त्रुटि अनुभव करता है तो वह परिमार्जित विवरणी, पूर्व प्रस्तुति विवरणी दिनांक से 30 दिवस की समयावधि में प्रस्तुत कर सकेगा तथा इसके साथ ही कर की देय आधिक्य अन्तर राशि, यदि कोई हो तो, उसे भी जमा करेगा।

परन्तु यदि मूल विवरणी अनुसार जमा की गई कर राशि, परिमार्जित विवरणी अनुसार अधिक है तो, स्वामी जमा की आधिक्य राशि के प्रतिदाय (रिफण्ड) की माँग

करेगा। मॉग के परीक्षण उपरान्त मॉग के उचित होने पर संबंधित मुख्य कार्यपालन अधिकारी ऐसी अधिक भुगतान राशि का प्रतिदाय करेंगे।

124. कर राशि जमा करने के स्थल की घोषणा:— प्रत्येक एजेन्सी कर जमा करने हेतु निर्धारित संग्रहण केन्द्र या बैंक शाखा की घोषणा करेंगी। एजेन्सी यथा साध्य आन लाइन भुगतान सुविधा भी उपलब्ध करायेगी।

125. विवरणी का परीक्षण:— नियम 123 के अधीन प्रस्तुत विवरणी के परीक्षण से यदि, एजेन्सी के अधिकारी यह पाते हैं कि विवरणी में दी गई जानकारी सत्य नहीं है या संदेहास्पद है अथवा वह कर पुनःनिर्धारण किसी भी अभिलिखित वैध कारण से आवश्यक समझता है तो, मुख्य कार्यपालन अधिकारी पुनः कर निर्धारण की कार्यवाही कर सकेंगे:

परन्तु पुनः कर निर्धारण में, यदि विचलन (वैरियेशन) 10 प्रतिशत की सीमा तक किसी भी ओर आता है तो यह उपेक्षणीय होगा। यदि विचलन 10 प्रतिशत से अधिक आता है तो भूमि या भवन स्वामी दण्ड राशि, जो स्व कर निर्धारण राशि एवं एजेन्सी के पुनः कर निर्धारण राशि के अन्तर राशि का पाँच गुणा होगी, का भुगतान करेगा।

परन्तु पुनश्च: पहले परन्तुक के अधीन मुख्य कार्यपालन अधिकारी द्वारा पारित ऐसे कर भुगतान आदेश के विरुद्ध, जारी होने के दिनांक से 30 दिवस की समयावधि में भूमि या भवन स्वामी, एजेन्सी के संचालक मण्डल के समक्ष याचिका प्रस्तुत कर सकेगा। संचालक मण्डल संबंधित पक्षों की सुनवाई कर अपना निर्णय पारित करेगा, जो अन्तिम एवं उभय पक्षों के लिये बाध्यकारी होगा।

परन्तु यह भी कि, नियम 123 के अधीन प्रस्तुत विवरणी का परीक्षण, इसके प्रस्तुतिकरण दिनांक से एक वर्ष की समयावधि अथवा आगामी वित्त वर्ष की समाप्ति के पूर्व, जो भी पहले हो कर लिया जायेगा। उक्त समयावधि की समाप्ति के पश्चात् विवरणी का परीक्षण नहीं किया जा सकेगा।

126. विवरणी के प्रस्तुत नहीं करने पर कार्यवाही एवं प्रक्रिया:— (1) यदि कोई भूमि या भवन स्वामी नियम 123 के नियम (1) के अधीन वर्णित समयावधि में कर भुगतान नहीं करता एवं विवरणी प्रस्तुत नहीं करता है तो, मुख्य कार्यपालन अधिकारी सम्पत्ति कर, जल कर, सार्वजनिक स्वच्छता कर, सार्वजनिक प्रकाश व्यवस्था कर, सार्वजनिक अग्नि सुरक्षा कर की समेकित राशि एवं अधिभार की गणना करेंगे।

(2) नियम 126 एवं उपनियम (1) के अधीन वसूली योग्य कोई भी राशि, मुख्य कार्यपालन अधिकारी द्वारा नियमों में वर्णित विधि द्वारा तथा नियम 127 के अधीन अधिभार की राशि सहित वसूल की जायेगी।

127. अधिभार:— यदि कोई भूमि या भवन स्वामी नियम 123 के उपनियम (1) के अनुरूप निर्धारित समयावधि में कर भुगतान नहीं करता है एवं विवरणी प्रस्तुत नहीं करता है तो कर योग्य राशि के अतिरिक्त, कर राशि पर 12 प्रतिशत वार्षिक दर पर ब्याज भुगतान योग्य होगा।

128. निरसन :— इन नियमों के मध्यप्रदेश राजपत्र में प्रकाशन दिनांक के पूर्व इस विषय में तत्समय प्रभावशील सभी नियम सभी नियम, उप नियम, उप विधियाँ एवं आदेश इत्यादि जो भी हों, इन नियमों के मध्यप्रदेश राजपत्र में प्रकाश दिनांक से निरसित माने जाएंगे।

129. छूट:- नियम 119 के अधीन अधिरोपित सम्पत्ति कर विशेषतः निम्न सम्पत्तियों के सन्दर्भ में देय नहीं होगा-

(क) निम्न द्वारा धारित या अधिकारिता की भूमि या भवन

(एक) केन्द्र सरकार

(दो) राज्य शासन

(तीन) स्थानीय प्राधिकार

(चार) एजेन्सी

130. सम्पत्ति कर में छूट/कटौती:- (1) नियम 120 एवं 129 में किन्हीं बातों के होते हुए भी, एजेन्सी यदि उचित समझे तो एक पारित संकल्प के द्वारा यह निर्देशित कर सकती है कि प्रत्येक व्यक्ति जो एजेन्सी द्वारा निर्दिष्ट भुगतान करता है तो उसे कर में छूट, जो अधिकतम 6.25 प्रतिशत सीमित होगी, अनुमतेय होगी।

(2) परन्तु यह छूट सभी पात्र व्यक्तियों को समान दर से उपलब्ध होगी।

(3) एजेन्सी उपनियम (1) के अधीन पारित संकल्प एवं अनुक्रम में जारी किसी आदेश को, किसी भी समय प्रतिसंहरण (रिवोक) कर सकेगी।

131. सम्पत्ति कर का निर्धारण:- (1) अधिनियम में किन्हीं बातों या तत्समय प्रभावशील किसी अन्य विधि के होते हुए भी, किसी भूमि या भवन हेतु सम्पत्ति कर की दर, इस विषय में एजेन्सी द्वारा अंगीकृत संकल्प द्वारा निर्धारित होंगी, दरों का निर्धारण भवन के निर्मित क्षेत्र या भूमि जैसी भी स्थिति हो, के प्रति वर्गमीटर के आधार पर होगा, जिसमें अन्य बिन्दुओं यथा, भूमि या भवन का किस उद्देश्य के लिये उपयोग हो रहा है, उपभोक्ता के लिए इसकी लाभ क्षमता (प्राफिटेबिलिटी), निर्माण की गुणवत्ता एवं संबंधित कारक एवं अन्य यह सभी कारक, राज्य शासन के इस विषय में जारी दिश निर्देशों /आदेश के अधीन होंगे।

(2) एजेन्सी के मुख्य कार्यपालन अधिकारी उप नियम (1) के अधीन आगामी वित्तीय वर्ष के लिये प्रारूप संकल्प तैयार करेंगे तथा प्रत्येक वित्तीय वर्ष के 31 दिसम्बर के पूर्व एजेन्सी के संचालक मण्डल के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत करेंगे। यदि उप नियम (1) की अपेक्षाओं के अनुरूप, प्रत्येक वित्तीय वर्ष के 31 मार्च तक एजेन्सी संकल्प के अंगीकरण में असफल रहती है तो मुख्य कार्यपालन अधिकारी द्वारा तैयार किया गया प्रस्ताव तात्कालिक रूप से एजेन्सी द्वारा अंगीकृत संकल्प माना जायेगा। किन्तु इसे एजेन्सी संचालक मण्डल के समक्ष आगामी 30 अप्रैल के पूर्व अनुमोदन हेतु प्रस्तुत करना होगा।

परन्तु यदि मुख्य कार्यपालन अधिकारी द्वारा तैयार प्रारूप संकल्प को 30 अप्रैल तक एजेन्सी के संचालक मण्डल द्वारा अनुमोदित नहीं किया जाता है तो मुख्य कार्यपालन अधिकारी द्वारा तैयार प्रारूप संकल्प को अन्ततः एजेन्सी द्वारा अंगीकृत माना जायेगा।

(3) उप नियम 1 के अधीन एजेन्सी द्वारा अंगीकृत संकल्प के आधार पर प्रत्येक भूमि, भवन स्वामी वार्षिक सम्पत्ति कर एवं अन्य करों का अपनी सम्पत्ति के सन्दर्भ में स्वनिर्धारण करेंगे तथा कर जमा करेंगे एवं साथ ही निर्धारित प्रारूप में विवरणी एजेन्सी द्वारा निर्धारित अन्तिम तिथि या इसके पूर्व प्रस्तुत करेंगे।

(4) भवन से संलग्न भूमि, जिसका आशय सीमान्त खुले क्षेत्र से है, को सम्पत्ति कर गणना से मुक्त रखा जायेगा। इन नियमों के प्रभावशील होने की तिथि से आगामी तीन वर्षों के लिये भूमि एवं भवन के संदर्भ में सम्पत्ति कर की दरें निम्नवत होंगी:-

सरल क्रमांक	श्रेणी	आर.सी.सी. / आर.बी. सी. / ईट / स्टोन से निर्मित दीवारों वाला भवन	सीमेंट / आयरन / टाइल्स से निर्मित छत वाला भवन	अन्य अर्ध पक्का, कच्चा भवन जो स्तम्भ क्रमांक (3) एवं (4) की परिधि में नहीं आते	खुली भूमि
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1.	आवासीय	रु.100 प्रति वर्गमीटर	रु.75 प्रति वर्गमीटर	रु.40 प्रति वर्गमीटर	रु.30 प्रति वर्गमीटर
2.	गैर-आवासीय (वाणिज्यिक, सार्वजनिक अर्ध सार्वजनिक, निजी चिकित्सालय, शैक्षणिक संस्थान आदि)	रु.150 प्रति वर्गमीटर	रु.100 प्रति वर्गमीटर	रु.70 प्रति वर्गमीटर	रु.50 प्रति वर्गमीटर
3.	औद्योगिक	रु.30 प्रति वर्गमीटर	रु.20 प्रति वर्गमीटर	रु.10 प्रति वर्गमीटर	रु.30 प्रति वर्गमीटर

तीन वर्ष के पश्चात् प्रत्येक वित्तीय वर्ष की सम्पत्ति कर दरों हेतु एजेन्सी संकल्प का अंगीकरण करेगी। एजेन्सी ऊपर वर्णित तालिका पर अन्य वर्गीकरण निर्धारित कर सकेगी।

(5) उप नियम (3) के अधिक किसी भी पक्ष के कर निर्धारण में 10 प्रतिशत के विचलन को उपेक्षणीय माना जायेगा। यदि विचलन 10 प्रतिशत से अधिक होता है तो भूमि, भवन स्वामी को एजेन्सी के कर निर्धारण की राशि एवं स्वकर निर्धारण राशि के अन्तर का पॉच गुणा राशि दण्ड स्वरूप भुगतान करनी होगी।

(6.) उप नियम (4) एवं (5) के अधीन मुख्य कार्यपालन अधिकारी द्वारा पारित आदेश के विरुद्ध अपीलीय प्राधिकार के समक्ष अपील प्रस्तुत की जा सकेगी।

132. भूमि, भवन स्वामी के नाम, पते की मॉग करना:— मुख्य कार्यपालन अधिकारी लिखित सूचना द्वारा भूमि, भवन के अधिभोगी से ऐसी भूमि, भवन के स्वामी का नाम और उसका पता, 15 दिवस में प्रस्तुत करने हेतु आदेशित कर सकेगा।
133. सम्पत्ति जिसे दो या अधिक व्यक्तियों के अधिभोग हेतु किराये पर दिया गया है उसके लिये कर संदर्भ में व्यवस्था:— जहाँ कोई भूमि या भवन दो या अधिक व्यक्तियों को अलग-अलग अधिभोग के लिये दिया गया हो तो, ऐसी भवन या भूमि के सम्पत्ति का कर निर्धारण या पुनरीक्षित कर निर्धारण या वर्तमान कर निर्धारण सूची में संशोधन के उद्देश्य से या तो उसके संपूर्ण भाग को एक सम्पत्ति माना जा सकेगा अथवा ऐसे भवन स्वामी की लिखित सहमति से ऐसे पृथक अधिभोगियों के भवन भाग को या प्लैट को पृथक-पृथक सम्पत्ति मान लिया जायेगा, इस प्रकार एक ही भवन, भूमि के पृथक-पृथक अधिभोगियों की एक ही सम्पत्ति माने जाने पर कर निर्धारण हेतु यह माना जाएगा कि भवन, भूमि का एक ही किरायेदार है।
134. सम्पत्ति कर भुगतान का दायित्व:— (1) नियम 120 के अधीन किसी भूमि या भवन पर प्रभारित एवं करारोपित सम्पत्ति कर प्रमुखतया उसके स्वामी द्वारा देय होगा।
(2) भवन या भूमि स्वामी पर प्रभारित एवं करारोपित सम्पत्ति कर की वसूली परिस्थितियों को दृष्टिगत रख उसके अधिभोगी से, एजेन्सी द्वारा जैसा वित्त किया जाय, उस अनुसार की जा सकती है।
135. कर निर्धारण उद्देश्य से नियोजन:— (1) एजेन्सी यदि उपयुक्त समझे तो भूमि एवं भवन पर सम्पत्ति कर आकलन के लिये किसी उपयुक्त व्यक्ति को पारदर्शी विधि से सेवायोजित कर सकती है।
(2) इस प्रकार सेवायोजित कोई व्यक्ति, विधिवत सूचना देकर एवं उचित समय पर, इस विषय हेतु मुख्य कार्यपालन अधिकारी द्वारा प्राधिकृत होने के प्रमाण के साथ, सम्पत्ति कर निर्धारण किये जाने वाली भूमि एवं भवन में प्रवेश कर सकेगा, सर्वेक्षण कर सकेगा, मूल्यांकन कर सकेगा। यह कार्य वह मुख्य कार्यपालन अधिकारी के विधिवत आदेश के आधार पर स्कीम क्षेत्र में कर सकेगा।
(3) यदि कोई व्यक्ति एजेन्सी द्वारा प्राधिकृत व्यक्ति को उसके इन नियमों के अधीन अधिकारों के प्रयोग एवं कर्तव्य निर्वहन में विलम्ब कराता है या अवरोध उत्पन्न करता है तो, वह अर्थदण्ड जो रु.5,000/- से अधिक नहीं होगा, से दण्डित किया जा सकेगा।
136. करों की वसूली:— कर वसूली निम्न में से किसी एक या अधिक विधियों से या इस प्रयोजन हेतु निर्मित उपविधियों के अनुसरण से की जा सकेगी:—
(1) मॉग का सूचना पत्र जारी कर
(2) संबंधित व्यक्ति की चल सम्पत्ति के अधिहरण/बाध्यकारी (डिसट्रेस) एवं विक्रय द्वारा
(3) अचल सम्पत्ति के आसेध/अधिग्रहण (अटेचमेंट) और उसके विक्रय से
(4) आक्ट्राय या टोल की दशा में, माल एवं वाहन के आसेध/अधिग्रहण (अटेचमेंट) तथा उसके विक्रय द्वारा

- (5.) सम्पत्ति कर की दशा में, सम्पत्ति संबंधी देय किरायों के आसेध/अधिग्रहण (अटेचमेंट) द्वारा
- (6.) न्यायालयीन वाद प्रक्रिया से
137. एजेन्सी की करें संबंधी शक्तियां:— (1) एजेन्सी राज्य शासन के पूर्व अनुमोदन से कर के भुगतान से किसी भी ऐसे व्यक्ति को, जो उसके मत में निर्धनता के कारण, उसे देने में असमर्थ हो, पूर्णतः या अंशतः किसी अवधि के लिए किन्तु यह अवधि एक वर्ष से अधिक नहीं होगी, मुक्त कर सकेगी और ऐसी मुक्ति का तब-तब नवीनीकरण कर सकेगी जब-जब वह आवश्यक समझे।
- (2) नियम 119 के प्रावधानों के पालन के अधीन एजेन्सी शासन की स्वीकृति से—
- (क) किसी कर को समाप्त, स्थगित या उसकी दर कम कर सकेगा; या
- (ख) किसी भी व्यक्ति या व्यक्तियों की श्रेणी या किसी भी सम्पत्ति या सम्पत्ति की श्रेणी की किसी भी ऐसे कर के भुगतान से पूर्णतः या अंशतः मुक्त कर सकेगा।
138. कर के संदर्भ में राज्य शासन की शक्ति:— (1) शासन, एजेन्सी को अपने विचार प्रगट करने के लिये अवसर देने के पश्चात् किसी व्यक्ति या व्यक्तियों की श्रेणी को अथवा किसी सम्पत्ति या सम्पत्ति के किसी भी प्रकार को, ऐसी किसी कर के पूर्णतः या अंशतः भुगतान से, आज्ञा द्वारा मुक्त कर सकेगा।
- (2) यदि किये गये प्रतिवेदन पर या अन्यथा शासन को किसी समय यह प्रतीत हो कि इस अधिनियम के द्वारा अथवा अधीन आरोपित कोई कर, उस कर के संयोग की दृष्टि से अनुचित है या उसकी या उसके किसी भाग की वसूली सर्वसाधारण के हित के लिये हानिकारक है, तो वह एजेन्सी को अपने विचार प्रकट करने के लिये अवसर देने के पश्चात् निर्दिष्ट काल के भीतर आपत्ति को दूर करने के लिये उपाय ग्रहण करने के हेतु एजेन्सी को आदेश दे सकेगा और, यदि उस काल के भीतर ऐसे आदेश का पालन शासन की तुष्टि की सीमा तक न किया जाय, तो शासन विज्ञप्ति द्वारा ऐसे समय तक जब तक कि आपत्ति दूर न कर दी जाये, कर या उसके भाग की वसूली को स्थगित कर सकेगा।
139. मॉग सूचना पत्र जारी किया जाना:— (1) स्कीम क्षेत्र अन्तर्गत इन नियमों के अधीन जब अधिरोपित करें के संदर्भ में कोई राशि देय या इस अध्याय की विधियों के अधीन वसूली योग्य हो जाती है तो, मुख्य कार्यपालन अधिकारी भुगतान के लिये उत्तरदायी व्यक्ति को, न्यूनतम विलम्ब की व्यावहारिक समय सीमा में लिखित मॉग पत्र प्रेषित करेंगे। मॉग पत्र में भुगतान योग्य राशि का पूर्ण एवं स्पष्ट विवरण एवं भुगतान की अंतिम तिथि अंकित होगा।
- (2) मॉग पत्र के विषय बिन्दु:— प्रत्येक मॉग पत्र यह आवश्यक रूप से स्पष्ट होगा:—
- (क) वह अवधि जिसके लिये करारोपण किया गया है और
- (ख) सम्पत्ति, अधिभोग या वह तथ्य/ बात जिसके विषय में राशि की देय है, और निम्न बाबत सूचना पत्र दिया जावेगा:—
- (एक) भुगतान के विलम्ब की स्थिति में दाण्डिक भुगतान राशि का स्पष्ट विवरण।

(दो) मॉग पत्र के संदर्भ में स्वामी की किसी आपत्ति को किसके समक्ष किस समय सीमा में प्रस्तुत करना है।

140. मॉग पत्र के विरुद्ध भुगतान नहीं किये जाने पर अधिकार पत्र (वारन्ट) का जारी किया जाना:— (1) यदि कोई व्यक्ति जिसके पक्ष में नियम 140 के उपनियम (1) के अधीन मॉग पत्र जारी किया गया है, वह मॉग पत्र प्राप्ति से 30 दिवस के भीतर निम्न कार्य नहीं करता है:—

(क) मॉग पत्र अनुसार देय राशि का भुगतान करना; या

(ख) मुख्य कार्यपालन अधिकारी को यह समाधान-कारक कारण बताता है कि वह क्यों नहीं जमा करेगा या कर सकता है; या

(ग) अपीलीय प्राधिकार के समक्ष निर्धारित समयावधि में अपील प्रस्तुत करता है, तो मुख्य कार्यपालन अधिकारी को यह अधिकार होगा कि वह अधिकार पत्र (वारन्ट) के द्वारा वसूली पर होने वाले व्यय के साथ सम्पत्ति स्वामी द्वारा भुगतान योग्य राशि की वसूली, निम्नानुसार करें:—

(एक) ऐसे व्यक्ति द्वारा चल सम्पत्ति को राजसात कर उसका विवशतापूर्ण विक्रय करे (डिस्ट्रेस सेल)।

(दो) उस व्यक्ति द्वारा धारित अचल सम्पत्ति का आसेध/अधिग्रहण (अटेचमेंट) कर विक्रय।

(2) इस नियम के अधीन जारी प्रत्येक अधिकार पत्र (वारन्ट) हेतु एजेन्सी द्वारा निर्धारित दर पर शुल्क प्राप्त किया जायेगा तथा इसे वसूली पर हुए व्यय में सम्मिलित किया जायेगा।

141. एजेन्सी को कुछ शुल्कों की मुक्ति के अधिकार:— एजेन्सी अपने विवेक पर नियम 140 के अधीन प्राप्तनीय (चार्जबल) किसी भी शुल्क के पूर्ण या आंशिक भाग की, भुगतान मुक्ति दे सकता है।

142. पदाधिकारी की द्वार या खिड़की तोड़कर प्रवेश करने की शक्ति:— कोई भी पदाधिकारी, जिसे नियम 140 के अधीन जारी किये गये अधिहरण शक्ति-पत्र के निष्पादन का कार्य सौंपा गया हो, यदि मुख्य कार्यपालन अधिकारी द्वारा लिखित, व्यापक या विशेष आज्ञा द्वारा प्राधिकृत कर दिया जाय, अधिहरण करने की दृष्टि से सूर्योदय तथा सूर्यास्त के बीच भवन के किसी बाह्य या अंतर्द्वार या खिड़की को तोड़कर प्रवेश कर सकेगा—

(क) यदि उसके पास ऐसा विश्वास करने का समुचित आधार हो कि ऐसे भवन में ऐसे अधिहरण-योग्य सम्पत्ति है; तथा

(ख) यदि अपने प्राधिकार तथा आशय को जतलाने तथा प्रवेश यथाविधि मांगने के पश्चात् वह अन्यथा प्रवेश प्राप्त न कर सके:

किन्तु प्रतिबन्ध यह है कि ऐसा पदाधिकारी स्त्रियों के उपयोग के लिये नियत किसी कक्ष के द्वार या खिड़की में तब तक प्रवेश या उसे तोड़कर प्रवेश नहीं करेगा जब तक कि उसने स्त्रियों को वहां से हट जाने के लिये समुचित अवसर न दे दिया हो।

143. शक्ति-पत्र का निष्पादन कैसे होगा:— वह पदाधिकारी, जिसे नियम 140 के अधीन जारी किये गये अधिहरण शक्ति-पत्र के निष्पादन का कार्य सौंपा गया हो, यदि शक्ति-पत्र

द्वारा प्राधिकृत हो, निम्नलिखित प्रतिबन्धों के पालन के साथ, उस व्यक्ति की, जिसका नाम शक्ति-पत्र में दिया गया हो, चल सम्पत्ति का, जहां कहीं भी वह मिल सके, अधिहरण करेगा तथा किसी भी अचल सम्पत्ति का आसेधित करेगा, अर्थात्:-

(क) निम्नलिखित सम्पत्ति का अधिहरण नहीं किया जायगा:-

(एक) त्रुटिकर्ता तथा उसके परिवार के सदस्यों के पहनने के आवश्यक वस्त्र, भोजन बनाने के बरतन तथा बिस्तर;

(दो) कारीगरों के औजार;

(तीन) जब त्रुटिकर्ता कृषक हो, तो उसके कृषि-कार्य करने के उपकरण, बीज, अनाज तथा ऐसे पशु जो उसको जीविकोपार्जन में समर्थ बनाने के लिये आवश्यक हो;

(ख) अधिहरण आवश्यकता से अधिक नहीं होगा, अर्थात् अधिहरित सम्पत्ति यथासम्भव मूल्य में शक्ति-पत्र के अधीन वसूल किये जाने योग्य धनराशि के बराबर होगी और यदि कोई ऐसी सम्पत्ति अधिहरित की जा चुकी हो, जो मुख्य कार्यपालन अधिकारी या उस व्यक्ति के मत में, जिसको शक्ति-पत्र सम्बोधित किया गया था, इस प्रकार अधिहरित नहीं की जाना चाहिये थी, तो वह उस व्यक्ति को जिससे उसका अधिहरण किया गया था तुरन्त लौटा दी जायगी;

(ग) पदाधिकारी, सम्पत्ति का अधिहरण कर लिया जाने पर, उस सम्पत्ति की, जिसका वह ऐसे शक्ति-पत्र के अधीन अधिहरण करे, दो साक्षियों की उपस्थिति में तुरन्त एक तालिका बनावेगा और उसी समय अधिहरण के समय उसका आधिपत्य रखनेवाले व्यक्ति को नियत रूप में या उसी प्रभाव वाले रूप में, ऐसी तालिका की एक-एक प्रति सहित इस बात का लिखित सूचना-पत्र देगा कि ऐसी सम्पत्ति उसमें उल्लिखित रूप में बेची जायगी;

(घ) जब सम्पत्ति अचल हो-

(एक) तो आसेध ऐसी आज्ञा द्वारा किया जायगा जिसके द्वारा त्रुटिकर्ता को सम्पत्ति किसी भी रीति में अन्तरित करने या प्रभारित करने से और समस्त व्यक्तियों को ऐसे अन्तरण या प्रभार से किसी भी प्रकार का लाभ उठाने से रोक दिया जायगा;

(दो) आज्ञा, सम्पत्ति के स्थान पर या उसके निकट ढोल पीटकर या अन्य प्रचलित ढंग द्वारा घोषित की जायगी और आज्ञा की प्रतिलिपि सम्पत्ति के किसी सहजगोचर भाग पर तथा एजेन्सी कार्यालय के किसी सहजगोचर भाग पर और जब सम्पत्ति ऐसी भूमि हो जिसके सम्बन्ध में शासन को लगान दिया जाता हो, तो कलेक्टर के कार्यालय में भी चिपकाई जायगी;

(ङ.) आसेधित सम्पत्ति का कोई अन्तरण या उस पर कोई प्रभार या उसमें ऐसे आसेध के पश्चात् तथा आयुक्त की लिखित अनुज्ञा के बिना उत्पन्न हुआ कोई भी हित एजेन्सी के आसेध के अधीन प्रवर्तनीय समस्त दावों के विरुद्ध व्यर्थ होगा।

144. विशेष दशाओं में अधिहरित (डिसट्रेनड) माल का विक्रय:— (1) जब हस्तगत (सिस्जड) की गई सम्पत्ति शीघ्र तथा प्राकृतिक रूप से क्षयशील (डीके) हो या यह सम्भावना हो कि उसके अभिरक्षण में रखे जाने के व्यय वसूल की जानेवाली धनराशि सहित उसके मूल्य से अधिक हो जावेंगे तो मुख्य कार्यपालन अधिकारी उस व्यक्ति को, जिसके आधिपत्य में वह सम्पत्ति उस समय थी, जब वह अधिहरित की गई थी, इस बात का तुरन्त सूचना-पत्र देगा कि तुरन्त बेची जायगी और यदि शक्ति-पत्र में निर्दिष्ट धनराशि का तुरन्त भुगतान न किया जाय तो उसे तदनुसार बेच दिया जायगा। (2) शक्ति-पत्र का निष्पादन करनेवाले पदाधिकारी द्वारा निर्वाह किये गये सूचना-पत्र में निर्दिष्ट समय के व्यतीत हो जाने पर यदि अधिहरित या आसेधित सम्पत्ति या अचल सम्पत्ति होने की दशा में, उसका पर्याप्त भाग, उप-नियम (1) के अधीन तुरन्त न बेचा जाय, तो उसे मुख्य कार्यपालन अधिकारी की आज्ञाओं के अधीन सार्वजनिक घोष-विक्रय द्वारा बेचा जा सकेगा, जब तक कि शक्ति-पत्र उसके द्वारा स्थगित न कर दिया जाय या देय धनराशि का त्रुटिकर्ता द्वारा सूचना-पत्र, शक्ति-पत्र, अधिहरण, सम्पत्ति के आसेध या निरोध से, जैसी भी दशा हो, आनुषंगिक समस्त व्ययों सहित भुगतान न कर दिया जाय। (3) जहाँ त्रुटिकर्ता द्वारा देय धनराशि का व्ययों सहित पूर्वोक्त रूप में भुगतान कर दिया जाय तो उसकी सम्पत्ति पर किया गया कोई भी आसेध हटा लिया गया समझा जायगा और सम्पत्ति यदि वह चल हो, तो वापस कर दी जायगी। (4) पूर्वोक्त रूप में घोष-विक्रय द्वारा अचल सम्पत्ति के विक्रय के पश्चात्, मुख्य कार्यपालन अधिकारी को यह अनिवार्य होगा कि वह क्रेता के रूप में घोषित व्यक्ति को उसका आधिपत्य प्रदान करे और उसे इस आशय का एक प्रमाण-पत्र दें कि उसने उस सम्पत्ति का, जिससे प्रमाण-पत्र संबंधित है, कय किया है। (5) एजेन्सी की सेवा में का कोई भी पदाधिकारी या सेवक अपने कार्यकाल में ऐसे विक्रय में प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष रूप से किसी भी सम्पत्ति का कय नहीं करेगा। (6) विक्रय से हुई आय या उसका ऐसा भाग जो पर्याप्त हो, प्रथमतः ऐसी संपत्ति के संबंध में शासन को प्राप्य किसी भी धनराशि के चुकारे के लिये तथा द्वितीयतः एजेन्सी को प्राप्य धनराशि के तथा पूर्वोक्त प्रकार के ऐसे आनुषंगिक व्ययों के चुकारे के लिये उपयोग में लाया जायगा। (7) अतिरिक्त आय एजेन्सी को तुरन्त आकलित कर दी जायगी और ऐसे आकलन का सूचना-पत्र उस व्यक्ति को दिया जायगा जिसके आधिपत्य में सम्पत्ति अधिहरण या आसेध के समय थी। यदि ऐसा व्यक्ति इस उप नियम के अधीन दिये गये सूचना-पत्र के दिनांक से तीन वर्ष के भीतर मुख्य कार्यपालन अधिकारी को लिखित आवेदन-पत्र द्वारा अतिरिक्त धन की मांग करे तो मुख्य कार्यपालन अधिकारी अतिरिक्त धन उसे लौटा देगा। (8) कोई भी ऐसा अतिरिक्त धन, जिसकी इस प्रकार से मांग नहीं की जाय, एजेन्सी की सम्पत्ति होगा।
145. प्राप्य भाड़े का आसेध:— (1) जहां किसी सम्पत्ति कर के कारण प्राप्य किसी भी धनराशि या कोर्ट कर/ प्रयोक्ता प्रभार के लिये बिल अनुसरण में उपान्तों के

अधिवासी पर निर्वाह किया जावे, तो मुख्य कार्यपालन अधिकारी निर्वाह के समय या पश्चात्पूर्वी किसी भी समय अधिवासी पर ऐसे सूचना-पत्र का निर्वाह करा सकेगा जिसमें उसको, उसकी ओर से ऐसे व्यक्ति को, जो उक्त कर के भुगतान के लिये मुख्यतः उत्तरदायी है, देय या देय होने वाले भाड़े का एजेन्सी को, ऐसी सीमा का भुगतान करने का आदेश दिया जाएगा जो उक्त प्राप्य धनराशि के चुकारे के लिये आवश्यक हो।

(2) ऐसा सूचना-पत्र उक्त भाड़े के आसेध के रूप में तब तक रहेगा जब तक कि सम्पत्ति कर के कारण देय उक्त धनराशि का भुगतान तथा चुकारा न किया गया हो और अधिवासी उस व्यक्ति के हिसाब में जमा करने का स्वत्वाधिकारी होगा जिसे उक्त भाड़ा ऐसे सूचना-पत्र के अनुसरण में एजेन्सी को उसके द्वारा भुगतान की गई किसी भी धनराशि के लिये देया हो।

(3) यदि अधिवासी देय या देय होने वाले किसी ऐसे भाड़े का एजेन्सी को भुगतान न करे, जिसका भुगतान करने के लिये उसे निर्वाहित किये गये पूर्वोक्त सूचना-पत्र के अनुसरण में आदेशित किया गया हो, तो ऐसे भाड़े की धनराशि उससे एजेन्सी द्वारा वसूल की जा सकेगी मानों कि वह उक्त व्यक्ति से कठिन परिस्थिति में सम्पत्ति के विक्रय (डिस्ट्रेस एण्ड सेल ऑफ गुड्स) के रूप में प्राप्त हुई है।

146. स्वत्वाधिकार के अन्तरण की सूचना कब दी जायेगी:— (1) जब किसी भूमि अथवा भवन या किसी भूमि अथवा भवन के किसी भाग या अंश का स्वत्व अन्तरित कर दिया जाय, तो अन्तरणकर्ता तथा अन्तरणगृहीता अन्तरण पत्र की रजिस्ट्री किये जाने से तीन मास के भीतर अथवा यदि उसकी रजिस्ट्री न की गई हो, तो अन्तरण लेखपत्र के निष्पादन से तीन मास के भीतर अथवा यदि ऐसा कोई लेखपत्र निष्पादित न किया गया हो, तो अन्तरण किया जाने के पश्चात् ऐसे अन्तरण की लिखित सूचना मुख्य कार्यपालन अधिकारी को देंगे।

(2) किसी सम्पत्ति पर कर के भुगतान के लिये दायी प्रत्येक व्यक्ति, जो पूर्वोक्त रूप में एजेन्सी को ऐसे अन्तरण की सूचना दिये बिना ऐसी सम्पत्ति के संबंध में या उस पर अपने स्वत्व का अन्तरण कर दे, किसी अन्य दायित्व के अतिरिक्त जिसे वह ऐसे प्रमाद के कारण अपने ऊपर लेकर उक्त सम्पत्ति के संबंध में भुगतान योग्य ऐसे समस्त करों के भुगतान के लिये उस समय तक दायी बना रहेगा जब तक कि वह ऐसी सूचना न दे दे अथवा जब तक वह अन्तरण एजेन्सी की पुस्तकों में लेखबद्ध न कर दिया जाये।

(3) ऐसे व्यक्ति की मृत्यु की दशा में, जिसमें किसी भूमि या भवन अथवा किसी भूमि या भवन के किसी भाग या अंश का स्वत्व वेष्टित हो, वह व्यक्ति, जो उत्तराधिकारी के रूप में अथवा अन्यथा वंशक्रम में या उत्तरपत्र द्वारा मृत व्यक्ति का स्वत्व ग्रहण करे, मृत व्यक्ति की मृत्यु से तीन मास के भीतर अपने स्वत्व की मुख्य कार्यपालन अधिकारी को लिखित में सूचना देगा।

(4) इस नियम की कोई भी बात, उक्त करों के लिये उत्तराधिकारी या उत्तर-पत्रगृहीता के दायित्व को प्रभावित करती हुई अथवा उस पर देय करों की

वसूली के लिये एजेन्सी के दावे की अग्रमान्यता को प्रभावित करती हुई नहीं समझी जायेगी।

- (5) (एक) जब किसी नवीन भवन का निर्माण किया जाय, या जब किसी भवन का पुनः निर्माण या उसकी वृद्धि की जाय, या जब कोई भवन जो रिक्त रहा हो पुनः अधिवासित हो जाय, तो भवन पर निर्धारित सम्पत्ति-कर के लिये मुख्यतः दायी व्यक्ति लिखित में उसका सूचना-पत्र 15 दिन के भीतर मुख्य कार्यपालन अधिकारी को देगा।

(दो) 15 दिन का उक्त काल भवन के, जिसका नवीन रूप से निर्माण किया गया है या पुनः निर्माण किया गया है पूर्ण हो जाने या अधिवास के, जो भी पहिले हो, या वृद्धि के दिनांक से, जैसी भी दशा हो, और ऐसे भवन की दशा में जो रिक्त रहा हो, उसके पुनः अधिवासित करने के दिनांक से गिना जायेगा।

147. वसूली अयोग्य करों का बट्टे-खाते डाला जाना:— मुख्य कार्यपालन अधिकारी, एजेन्सी की पूर्व स्वीकृति से किसी कर या किसी कर की वसूली में हुए व्यय के कारण देय किसी ऐसी धनराशि को खातों में से काट देने की आज्ञा प्रदान कर सकेगा, जो उसे वसूली अयोग्य प्रतीत हो।
148. एजेन्सी को दायित्वों एवं कर्तव्यों के सुचारु निर्वाहन हेतु मानव संसाधन सहित सभी अन्य संसाधन की उपलब्धि:— एजेन्सी में इस बात की पर्याप्त व्यवस्था एवं प्रावधान करेगी कि एजेन्सी को उसके लोक दायित्वों के निर्वाहन एवं जन सुविधाओं को यथेष्ट रूप से उपलब्ध कराने हेतु आवश्यक एवं पर्याप्त मानव संसाधन, मशीनें एवं उपकरण एवं निर्माण उपलब्ध हो ताकि अधिनियम की धारा 22 में सौंपे गये जनोपयोगी कार्यों का दायित्व का निर्वहन हो सके।
149. विकास स्कीम प्रावधानों में पूर्ण निर्णयों का अनुगमन:— स्कीम क्षेत्र में प्रयोज्य मानदण्ड एवं नियम ऐसे होंगे जैसे संबंधित विकास स्कीम में निर्धारित किये गये हों। इन नियमों के प्रावधानों को जहाँ तक योजना क्षेत्र में प्रयुक्ति का सवाल है, उन्हें आवश्यक परिवर्तनों सहित संशोधित माना जायेगा।
150. कठिनाईयों का निवारण:— इन नियमों को प्रभावी करने में यदि कोई भी कठिनाई आती है, तो मध्यप्रदेश शासन का वाणिज्य, उद्योग और रोजगार विभाग, उन कठिनाईयों के निवारण हेतु ऐसा आदेश जो उसे आवश्यक एवं उचित लगे और जो इन नियमों के उद्देश्यों के असंगत न हों, राजपत्र में प्रकाशित कर जारी कर सकेगा।

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
मोहम्मद सुलेमान, प्रमुख सचिव.

परिशिष्ट क-1

{ नियम 20(1) देखिए }

एजेन्सी से संयुक्त भवन (कम्पोसिट) अनुज्ञा हेतु आवेदन प्ररूप

प्रति,

(एजेन्सी का नाम एवं पता)

महोदय ,

मैं / हम, नगर _____ तहसील _____ जिला _____ के कॉलोनी या मोहल्ला या बाजार _____ ग्राम _____ में स्थित खसरा कमांक _____ भू-खण्ड कमांक _____ क्षेत्रफल _____ हेक्टर/ बर्ग मीटर _____ पर भवन का विकास/ परिनिर्माण, पुनः परिनिर्माण या उसमें कोई परिवर्तन _____ प्रयोजन हेतु मध्यप्रदेश निवेश क्षेत्र विकास एवं प्रबंधन नियम, 2016 के नियम 22 के अनुसार करना चाहता हूँ/ चाहते हैं और मैं /हम इसके साथ मेरे/ हमारे तथा _____ वास्तुविद् या संरचना इंजीनियर या इंजीनियर नगर निवेशक (नाम स्पष्ट अक्षरों में) अनुज्ञप्ति कमांक _____ जो इसके विकास का पर्यवेक्षण करेगा द्वारा सम्यक् हस्ताक्षरित तथा प्राधिकृत निम्नलिखित रेखांक दस्तावेज तथा विशिष्ट विवरण चार प्रतियों में अग्रेषित करता हूँ:-

1. मुख्य रेखांक (की-प्लान) : _____
2. स्थल रेखांक (साईट प्लान): _____
3. उप विभाग/ अभिन्यास योजना : _____
(सबडिवीजन /ले-आउट प्लान)
4. भवन मानचित्र: _____
5. सेवा आयोजना: _____
6. विशिष्टियां (स्पेसिफिकेशन), सामान्य तथा विस्तृत*: _____
मय विकास कार्य संबंधी प्रोजेक्ट रिपोर्ट सहित
7. स्थल के संबंध में भूमि स्वामित्व अथवा कोई विधिक अधिकार के सबूत दर्शाने वाले दस्तावेज: _____

8. आवेदन शुल्क की पावती की प्रति : _____
9. इस आवेदन के साथ स्वामी द्वारा अधिकृत किये गये आवेदक के सबूत प्रस्तुत करें
(जहाँ आवेदक स्वामी से भिन्न हो) : _____
10. पार्किंग संगणना के साथ पार्किंग प्लान : _____
11. ऊपर दिए गए अनुक्रमांक 1 से 10 की इलेक्ट्रॉनिक कापी : _____

मैं निवेदन करता हूँ कि प्रस्तावित संयुक्त निर्माण कार्यों को अनुमोदित किया जाए और मुझे/हमें कार्य निष्पादित करने की अनुज्ञा प्रदान की जाए।

आवेदक के हस्ताक्षर _____

आवेदक का नाम _____

आवेदक का पता _____

ई-मेल पता _____

दूरभाष/मोबाइल नम्बर _____

दिनांक _____

* एजेन्सी द्वारा इस संबंध में सीधे उपयोग हेतु प्ररूप (फार्मेट) तैयार किया जा सकता है।

परिशिष्ट क-2

{ नियम 21 देखिए }

विकास कर्ता द्वारा वास्तुविद् एवं संरचना (आर्किटेक्चरल एवं स्ट्रक्चरल)
कार्य संबंधी घोषणा पत्र

(समुचित भवन निर्माण तथा संरचना / डिजाइन सहित प्रस्तुत किया जाए)

द्वारा

(विकासकर्ता का नाम एवं पता)

प्रति,

(एजेन्सी का नाम एवं पता)

विषय: _____ (कार्य का विवरण तथा पता)

महोदय,

यह प्रमाणित किया जाता है कि उपरोक्त उल्लिखित तथा अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किये गये भवन के प्रस्तावित संनिर्माण से संबंधित वास्तुविद् (आर्किटेक्चरल) कार्य मेरे/ हमारे द्वारा श्री _____ (वास्तुविद् का नाम एवं पता) को सौंपा गया है।

और यह कि ऊपर उल्लिखित भवन के प्रस्तावित संनिर्माण हेतु संरचना इंजीनियरिंग कन्सल्टेन्सी सर्विस डिजाइन का कार्य मेरे/ हमारे द्वारा _____ (संरचना इंजीनियर का नाम एवं पता) को अनुमोदन हेतु सौंपा गया है।

दिनांक _____

हस्ताक्षर

विकासकर्ता का नाम

परिशिष्ट क-3

{ नियम 21 देखिए }

भवन योजना तथा संरचनात्मक (स्ट्रक्चरल) डिजाइन संबंधी सुरक्षा अपेक्षाएं नियमों के समाधान से संबंधित घोषणा पत्र

(एजेन्सी से भवन संनिर्माण की अनुज्ञा प्राप्त करने के लिए निम्नलिखित प्रमाण -पत्र भवन के रेखचित्र के साथ प्रस्तुत किए जाएं)

1. प्रमाणित किया जाता है कि भवन संनिर्माण के लिए अनुमोदन से संबंधित अनुज्ञा अभिप्राप्त करने हेतु प्रस्तुत किए गए भवन रेखांक में मध्यप्रदेश निवेश क्षेत्र विकास एवं प्रबंधन नियम, 2016 के नियम 92 के उल्लेखित सुरक्षा संबंधी अपेक्षाओं को पूरा किया गया है तथा उसमें दी गई सूचना मेरे/हमारे ज्ञान तथा विश्वास से तथ्यात्मक रूप से सत्य है।
2. यह भी प्रमाणित किया जाता है कि भवन के डिजाइन में मिट्टी की स्थिति पर आधारित प्राकृतिक परिसंकटों से सुरक्षा सहित संरचना डिजाइन को सम्यक् रूप से सम्मिलित किया गया है और संनिर्माण के दौरान इन उपबंधों का पालन किया जाएगा।

स्वामी/आवेदक के हस्ताक्षर,
नाम एवं पते, तारीख सहित

वास्तुविद् के हस्ताक्षर
नाम एवं पते, तारीख सहित

इंजीनियर/संरचना इंजीनियर
के हस्ताक्षर, नाम एवं पते,
तारीख सहित

परिशिष्ट क-4

{ नियम 21 देखिए }

संरचना रूपांकन कार्य के समनुदेशन संबंधी संरचना इंजीनियर द्वारा घोषणा
(भवन संनिर्माण के प्रस्ताव के साथ प्रस्तुत किया जाए)

द्वारा

(संरचना इंजीनियर का नाम एवं पता)

प्रति ,

_____ (एजेन्सी का नाम एवं पता)

विषय: _____ (कार्य का विवरण तथा उसका पता)

महोदय,

यह प्रमाणित किया जाता है कि ऊपरोक्त उल्लेखित प्रस्तावित भवन निर्माण कार्य के अनुमोदन हेतु प्रस्तुत का संरचना इंजीनियर कंसल्टेन्सी सेवा/ रूपांकन का कार्य मुझे/हमें _____ (भवन निर्माता/स्वामी का नाम एवं पता) द्वारा सौंपा गया है और यह मध्यप्रदेश निवेश क्षेत्र विकास एवं प्रबंधन नियम, 2016 की अपेक्षाओं की पूर्ति करते हैं।

संरचना इंजीनियर के हस्ताक्षर

दिनांक _____

परिशिष्ट क-5

{ नियम 21 देखिए }

वास्तुविद् द्वारा संरचनात्मक रूपांकन कार्य समनुदेशन संबंधी घोषणा पत्र.

द्वारा

(वास्तुविद् का नाम एवं पता)

प्रति,

_____ (एजेन्सी का नाम एवं पता)

विषय: _____ (कार्य का विवरण तथा उसका पता)

महोदय,

यह प्रमाणित किया जाता है कि ऊपरोक्त उल्लेखित प्रस्तावित भवन निर्माण कार्य के अनुमोदन हेतु प्रस्तुत का वास्तुकला संबंधित कार्य मुझे/हमें _____ (भवन निर्माता/स्वामी का नाम एवं पता) द्वारा सौंपा गया है।

यह और प्रमाणित किया जाता है कि मेरे/ हमारे द्वारा तैयार की गई भवन ड्राईंग मध्यप्रदेश निवेश क्षेत्र विकास एवं प्रबंधन नियम, 2016 की अपेक्षाओं की पूर्ति करते हैं तथा ये भारतीय मानक 4326-1993 के विशेष निर्माण अपेक्षाओं के अनुरूप हैं।

वास्तुविद् के हस्ताक्षर

रजिस्ट्रीकरण क्रमांक

तारीख _____

परिशिष्ट क-6

{ नियम 21 देखिए }

परियोजना हेतु रेनफोसर्ड कांकीट के लिए संरचना इंजीनियरिंग रूपांकन
उपलब्ध कराने का फारमेट

1. संरचना इंजीनियर का नाम एवं पता : _____
2. अनुज्ञप्ति क्रमांक : _____
3. कार्य का विवरण : _____
4. कार्य स्थल : _____
5. स्वामी/पक्षकार(क्लाइंट) का नाम एवं पता : _____
6. मानचित्रों का वास्तुविद् संदर्भ : _____

ऊपरोक्त उल्लेखित कार्य के लिये, संरचना रूपांकन तथा मानचित्र तैयार करने में, इस प्रपत्र में दिए गए रूपांकन मानदण्डों का मेरे/हमारे द्वारा पालन किया गया है.

भारतीय मानक के प्रचलित कोड -

1. भारतीय मानक 456 -2000 इंडियन स्टेण्डर्ड फार प्लेन एण्ड रेनफोसर्ड कांकीट.
2. भारतीय मानक 875-1978 डिजाइन लोडस (भूकम्प को छोड़कर)
3. भारतीय मानक 1893-1984 इंडियन स्टेण्डर्ड फार अर्थक्वेक रजिस्टेंट डिजाइन आफ स्ट्रक्चर.

संरचना इंजीनियर के हस्ताक्षर

अनुज्ञप्ति क्रमांक

दिनांक _____

परिशिष्ट क-7

{ नियम 21 देखिए }

वास्तुविद्, संरचना इंजीनियर/ इंजीनियर एवं स्वामी द्वारा पूर्णता (समापन) प्रमाण पत्र अभिप्राप्त करने हेतु संयुक्त घोषणा पत्र
(भूकम्प वाले क्षेत्रों के लिए)

(भवन निर्माण पूर्ण होने पर तथा अधिभोग के पूर्व वास्तुविद् एवं संरचना इंजीनियर संयुक्त रूप से स्वामी के साथ भवन का निरीक्षण करेंगे एवं भवन के पूर्ण होने की एक रिपोर्ट के एजेन्सी के समक्ष यह कथित हुए करेंगे कि कार्य अनुमोदित योजना तथा रूपांकन के अनुसार किया गया है।)

घोषणा पत्र : भवन निर्माता/स्वामी अथवा प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता द्वारा एजेन्सी के समक्ष भवन पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करते समय, निम्नलिखित घोषणा की जाएगी :-

1. प्रमाणित किया जाता है कि भवन स्वीकृत किए गए सेखांक एवं संरचना रूपांकन के अनुसार निर्मित किया गया है (निर्माण तथा संरचना मानचित्रों की यथा निष्पादित एक प्रति संलग्न है) जो संबंधित भारतीय कोड/मानक में यथा विनिर्दिष्ट संरचनात्मक सुरक्षा के उपबंधों को समाहित करता है।
2. यह भी प्रमाणित किया जाता है कि संनिर्माण हमारे पर्यवेक्षण तथा मार्गदर्शन तथा प्रस्तुत किए गए मानचित्र के अनुरूप किया गया है तथा हमारे द्वारा उक्त पर्यवेक्षण अभिलेख संधारित किया गया है।
3. मानचित्रों में पश्चात्वर्ती परिवर्तन का पूर्ण दायित्व स्वामी का होगा ।

स्वामी/भवन निर्माता के
हस्ताक्षर
नाम तथा पता, दिनांक
सहित

वास्तुविद् के हस्ताक्षर,
नाम तथा पता, दिनांक
सहित

इंजीनियर/संरचना
इंजीनियर के हस्ताक्षर
नाम तथा पता, दिनांक
सहित

परिशिष्ट क-8

{ नियम 21 देखिए }

वास्तुविद् द्वारा भवन पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने हेतु घोषणा पत्र.

संनिर्माण के दौरान कार्य का पर्यवेक्षण मेरे द्वारा किया गया है तथा यह प्रमाणित किया जाता है कि कार्य अनुमोदित मानचित्र के अनुसार पूर्ण हो चुका है।

ऐजेन्सी द्वारा पत्र क.----- दिनांक ----- द्वारा स्वीकृत रेखांक अनुसार मेरे द्वारा निर्माण कार्य के दौरान पर्यवेक्षण किया गया तथा यह प्रमाणित किया जाता है कि निर्माण कार्य स्वीकृत रेखांक अनुसार पूर्ण किया गया है।

वास्तुविद् के हस्ताक्षर

नाम एवं पता -----

सम्पर्क हेतु दुरभाष /

मोबाईल क. -----

परिशिष्ट क-9

{ नियम 21 देखिए }

भवन निर्माता द्वारा भवन पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने हेतु घोषणा पत्र.

मेरे/हमारे द्वारा स्वीकृत कर्ता प्राधिकारी के पत्र क. _____ दिनांक _____ द्वारा स्वीकृत रेखांक अनुसार तथा वास्तुविद् तथा संरचना इंजीनियर द्वारा अंतिम रूप दिए गए रूपांकन (डिजाइन) के अनुसार निर्माण कार्य पूर्ण कराया गया है।

(टीप- पूर्णता प्रमाण पत्र प्रस्तुत करने के लिए प्रपत्रों का उपयोग किया जाए)

भवन निर्माता के हस्ताक्षर

नाम एवं पता _____

सम्पर्क हेतु दुरभाष/

मोबाईल क. _____

परिशिष्ट क-10

{ नियम 21 देखिए }

संरचना इंजीनियर द्वारा भवन पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने हेतु घोषणा पत्र.

मेरे/हमारे द्वारा संनिर्माण के दौरान कार्य का पर्यवेक्षण एजेन्सी के पत्र क.
_____ दिनांक _____ द्वारा स्वीकृत रेखांक अनुसार किया गया है तथा
प्रमाणित किया जाता है कि उसे मेरे/हमारे द्वारा तैयार किये गये रूपांकन (डिजाइन) के अनुसार
निर्माण कार्य हुआ है।

संरचना इंजीनियर के हस्ताक्षर

नाम एवं पता _____

सम्पर्क हेतु दुरभाष/

मोबाईल क. _____

परिशिष्ट क-11

{ नियम 22 (8) देखिए }

पर्यवेक्षण के लिए प्ररूप

मैं, एतद्वारा प्रमाणित करता हूँ कि भवन क्रमांक _____ या भू-खण्ड क्रमांक _____ कालोनी _____ मोहल्ला/ बाजार/ सड़क _____ शहर _____ पर स्थित _____ का विकास कार्य, निर्माण, पुनर्निमाण या भौतिक परिवर्तन का कार्य मेरे पर्यवेक्षण में किया जाएगा और मैं यह प्रमाणित करता हूँ कि समस्त सामग्री (प्रकार तथा श्रेणी) और कार्य की कारीगरी सामान्य रूप से इसके साथ प्रस्तुत की गयी सामान्य तथा विस्तृत विशिष्टियों के अनुरूप होंगी और कार्य स्वीकृत रेखांकों के अनुसार किया जाएगा।

1. वास्तुविद/संरचना इंजीनियर/ इंजीनियर/ पर्यवेक्षक/ निवेशक के हस्ताक्षर _____
2. वास्तुविद/ संरचना इंजीनियर/ इंजीनियर/ पर्यवेक्षक/ नगर निवेशक का नाम _____
3. वास्तुविद की दशा में परिषद् से उसका रजिस्ट्रीकरण क्रमांक _____
4. संरचना इंजीनियर/ इंजीनियर/ पर्यवेक्षक/ नगर निवेशक की अनुज्ञप्ति का क्रमांक _____
5. वास्तुविद/ संरचना इंजीनियर/ इंजीनियर/ पर्यवेक्षक/ नगर निवेशक का पता _____
6. परिषद् से अनुज्ञप्ति/रजिस्ट्रीकरण की वैधता की तारीख _____

तारीख _____

परिशिष्ट क-12**{ नियम 115 देखिए }****अल्प आय गृह निर्माण के लिए विशेष नियोजन मानदण्ड****(आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग तथा अल्प आय समूह)****1. सामान्य**

(1) समूह (क्लस्टर) में विकसित किये जाने वाले निम्न आय गृह निर्माण (ई.डब्ल्यू.एस तथा एल.आई.जी) की दशा में नियोजन तथा सामान्य भवन हेतु आवश्यकताओं को इन नियमों में यथा उपबंधित किया जाएगा । ये मानक समस्त ऐसे गृह निर्माण परियोजनाओं को लागू होंगे जो कि शासकीय विभाग तथा सार्वजनिक/निजी अभिकरणों द्वारा हाथ में लिये जावेंगे।

(2) ऐसा विकास जहां तक संभव हो, 400 आवासीय इकाइयों के समूह में इस प्रकार होगा जिसका सम्पूर्ण घनत्व का वितरण, क्षेत्र की विकास स्कीम के घनत्व को बनाये रखे।

2. आयोजना -**(1) विकास का प्रकार**

अल्प आय समूह के लिये विकास का प्रकार निम्न प्रकार का हो सकेगा, -

- (क) भू-खण्डीय विकास ;
(ख) प्लेटड/समूह गृह निर्माण ;

(2.) घनत्व

आवासीय इकाइयों/हैक्टेयर का अधिकतम घनत्व निम्नलिखित सारणी में दिए अनुसार होगा :

सारणी

आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों और अल्प आय समूह गृह निर्माण का अधिकतम घनत्व

{ खण्ड 2(2) देखिए }

अनुक्रमांक	घनत्व आवासीय इकाइयों/हेक्टर		अनुज्ञात मंजिलों की संख्या
	ई.डब्ल्यू.एस	एल.आई.जी	
(1)	(2)	(3)	(4)
एक	130	85	1

अनुक्रमांक	घनत्व आवासीय इकाइयों/ हेक्टर		अनुज्ञात मंजिलों की संख्या
	इ.डब्ल्यू.एस	एल.आई.जी	
(1)	(2)	(3)	(4)
दो	250	170	2
तीन	300	225	3
चार	350	260	4

टिप्पणी –

1. एकल स्वामित्व वाले भू-खण्ड में किसी मकान को ऊपर की ओर बढ़ाने की अनुमति दी जायेगी।
2. इन घनत्वों में, खुले स्थलों, सुविधाजनक दुकानों, नर्सरी तथा भीतरी सड़कों और रास्तों की व्यवस्था करना सम्मिलित है। किन्तु इनमें समूह के चारों ओर की परिधीय सड़कें सम्मिलित नहीं हैं।
3. न्यूनतम घनत्व उपर्युक्त का 75 प्रतिशत होगा।
4. उपरोक्तानुसार चार मंजिला भवनों की ऊंचाई 12.5 मीटर से अधिक नहीं होगी।

- (3) (एक) भू-खण्ड का आकार / निर्मित क्षेत्र आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग एवं अल्प आय समूह के घरों का भू-खण्ड क्षेत्र अथवा निर्मित क्षेत्र ऐसा होगा जैसा कि राज्य सरकार विनिश्चित करें। आच्छादित क्षेत्र (ग्राउण्ड कवरेज) अधिकतम 75 प्रतिशत तक बढ़ाया जा सकेगा।

(दो) न्यूनतम फ्रन्टेज (सम्मुख भाग). – भू-खण्ड का न्यूनतम अग्रभाग (फ्रन्टेज) 3.6 मीटर होगा।

- (4) भवन की ऊँचाई: भवन की ऊंचाई इस परिशिष्ट क-12 की कण्डिका (2) (टिप्पणी-4) में यथा उल्लेखित होगी जो 12.5 मीटर से अधिक नहीं होगी। भवन की ऊंचाई 12.5 मीटर से अधिक रखने की दशा में, लिफ्ट उपलब्ध कराई जाएगी। प्रति हेक्टर आवासीय इकाइयों के घनत्व का निर्धारण तदनुसार अनुसार किया जावेगा।

3. भवन संबंधी सामान्य अपेक्षाये : –

निम्नलिखित मानदण्डों का पालन भी करना होगा :–

- (1) कुर्सी (फ्लिन्थ)– कुर्सी की न्यूनतम ऊंचाई आसपास के भूतल से 30 सेंटीमीटर होगी
- (2) कमरे का आकार

(क) निवास योग्य कमरा :-

(एक) एक कमरे वाले मकान के मामले में बहुप्रयोजन, कमरे का आकार, जिसमें रसोई के लिए स्थान भी सम्मिलित होगा, 10 वर्गमीटर से कम नहीं होगा तथा जिसकी न्यूनतम चौड़ाई 2.4 मीटर होगी ।

(दो) दो कमरे वाले मकान के मामले में, कमरे का आकार 6.5 वर्ग मीटर से कम नहीं होगा तथा न्यूनतम चौड़ाई 2.1 मीटर होगी ।

परन्तु दोनों कमरों का कुल क्षेत्रफल 15 वर्गमीटर से कम नहीं होगा। वर्तमान गृह निर्माण के मामले में जबकि भविष्य में दो कमरे वाले मकान के रूप में विस्तार किया जाना हो तो, बनाये जाने वाले कमरों का कुल क्षेत्रफल आरम्भिक तथा बाद की अवस्थाओं में 16 वर्ग मीटर से कम नहीं होना चाहिए ।

(ख) फ्लश, संडास, स्नानगृह :

(एक) पृथक् संडास का आकार 0.9 गुना 1.0 मीटर होगा ।

(दो) पृथक् स्नानगृह का आकार 1.0 गुना 1.2 मीटर होगा ।

(तीन) संयुक्त स्नानगृह तथा फ्लश संडास, का आकार 1.0 गुना 1.8 मीटर होगा तथा इसकी अनुमति एक कमरे वाले मकान के लिए दी जा सकेगी ।

(ग) रसोई घर : रसोई के स्थान के रूप में प्रयुक्त होने वाले रसोई, आले का आकार 2.4 वर्ग मीटर और चौड़ाई भी 1.2 मीटर से कम नहीं होगी । दो कमरे वाले मकान में अलग से बनाये गये रसोई घर का आकार 3.3 वर्गमीटर से कम नहीं होगा तथा उसकी चौड़ाई कम से कम 1.5 मीटर होगी ।

(घ) छज्जा (बालकनी) :

जहां निजी छज्जा (बालकनी) की व्यवस्था की गई हो, वहां उसकी चौड़ाई 0.9 मीटर होगी ।

(3) (क) न्यूनतम ऊंचाई

कमरों / स्थानों की न्यूनतम ऊंचाई निम्नानुसार होगी :

(एक) आवासीय कमरा -	2.6 मीटर
(दो) रसोई घर-	2.4 मीटर
(तीन) फ्लश , संडास-	2.2 मीटर
(चार) गलियारा-	2.1 मीटर

(ख) ढलवा छतों के मामले में आवासीय कमरों के छत की औसत ऊंचाई 2.6 मीटर तथा छज्जे (ईव्स) की न्यूनतम ऊंचाई कम से कम 2.0 मीटर होगी ।

- (4) प्रकाश तथा संवातन: प्रकाश तथा संवातन के लिए खिड़कियों, हवादानों (वेन्टीलेटर) तथा अन्य खुले भागों की व्यवस्था नियम 98 के उपनियम (3) में दिये गए अनुसार की जायेगी

टिप्पणी:- खिड़की तथा अन्य खुले भाग यथा अभिन्यासों में दिए गए अनुसार या तो भू-खण्ड के भीतर खुले छोड़े गये स्थानों के जरिये या सामने, बगल में तथा पीछे दिये गये खुले स्थानों से जुड़े होंगे, जिन्हे प्रकाश तथा संवातन के लिये पर्याप्त व्यवस्था के रूप में माना जायेगा ।

- (5) जीना -निम्नलिखित मापदण्ड आंतरिक निजी जीनों के लिए अपनाया जायेगा :-

(क) न्यूनतम चौड़ाई :-

(एक) 2 मंजिली - सीधी	-	0.60 मीटर
(दो) 2 मंजिली - घुमावदार	-	0.75 मीटर
(तीन) 3 या अधिक मंजिली - सीधी	-	0.75 मीटर
(चार) 3 या अधिक मंजिली - घुमावदार	-	0.90 मीटर
(ख) उद्वही (राइजर)	-	20 सेन्टीमीटर अधिकतम

(ग) ट्रेड

(एक) 2 मंजिली	-	22.5 सेन्टीमीटर
(दो) 3 या अधिक मंजिली	-	25 सेन्टीमीटर न्यूनतम

टिप्पणी :- इसे 20 सेन्टीमीटर तक कम किया जा सकता है जो कि खड़े जोड़ों के बीच एक अच्छी पावदी होगी जिसमे खुले खड़े पट्टे (ओपन राइजर) और साथ ही सीमानाग्र (नोजिंग) तथा आनत खड़े पट्टे (इनक्लाईन्ड राइजर) की सुविधा हो , ताकि 22.5 सेन्टीमीटर चौड़ाई के पट्टे की व्यवस्था हो सके ।

(घ) निर्बाध ऊंचाई :-

न्यूनतम निर्बाध ऊंचाई 2.1 मीटर होगी ।

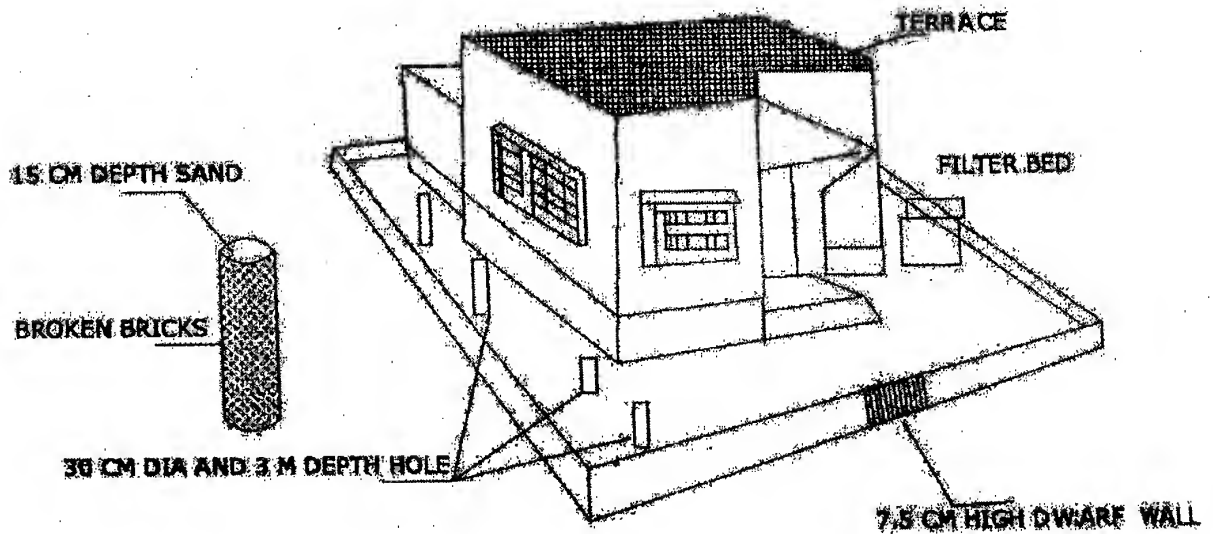
- (6) परिसंकरण क्षेत्र (सर्कुलेशन एरिया) :- जीना सहित किसी भी तल का परिसंकरण क्षेत्र जहां 4 आवासीय इकाइयां जीने के आसपास समूहबद्ध हो, 2.0 वर्गमीटर/प्रति इकाई से अधिक नहीं हो, जहां दो आवासीय इकाइयां समूहबद्ध हो वहां 4.0 वर्गमीटर / प्रति इकाई से अधिक नहीं होगा ।

4. **सड़कें तथा रास्ते :—**(1) ऐसी गृह निर्माण परियोजनाओं में सड़को तथा रास्तों के अंतर्गत आने वाला क्षेत्र सामान्यतः परियोजना के कुल भूमि क्षेत्र के 25 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा। आवासीय इकाईयों तक आना जाना विशेषकर उन स्थानों में जहां सामान्यतः मोटर गाड़ियों के आने जाने की अपेक्षा नहीं की जा सकती, आने-जाने के लिये कम से कम 6 मीटर तक मार्ग के अधिकार हेतु पक्के फुटपाथ तथा न्यूनतम 2 मीटर की पगडण्डी के जरिये होगी। मकान तथा पहुंचने का मार्ग इतना पर्याप्त होगा कि उसमें आपात गाड़ियों के निकलने तथा सड़क की ओर नालियों तथा पैड़ पौधों को लगाने की व्यवस्था हो। जहां मोटर गाड़ियों के आने-जाने के लिये व्यवस्था न हो तथा पैदल चलने वाले लोगों के लिये रास्तों की व्यवस्था हो, वहां ऐसे पैदल रास्तों की न्यूनतम चौड़ाई 3 मीटर होगी जो 100 मीटर से अधिक लम्बी नहीं होगी।
- (2) सामुदायिक खुला क्षेत्र प्रति 1000 व्यक्तियों पर 0.2 हेक्टर से कम नहीं होगा, 1500 की जनसंख्या पर 0.1 हेक्टर का एक नर्सरी स्कूल उपलब्ध कराया जाएगा तथा प्रति हजार जनसंख्या पर 4 दुकानों का शापिंग सेन्टर (विक्रय केन्द्र) उपलब्ध कराया जाएगा।
5. **अन्य आवश्यकताएं :—**(1) जहां पीने के पानी का प्रदाय पर्याप्त रूप से उपलब्ध हो, वहां एक नल प्रति आवासीय इकाई की व्यवस्था की जा सकेगी। यदि प्रदाय अपर्याप्त हो तो वहां सार्वजनिक नल (वाटर हाईड्रेंट) की व्यवस्था की जायेगी। नलों द्वारा पानी की व्यवस्था न होने की स्थिति में हेण्डपम्प द्वारा जल प्रदाय की व्यवस्था की जा सकती है।
- (2) व्यक्तिगत स्वामियों को भू-खण्ड सौंपे जाने के पूर्व, मूल आधारिक सेवाओं की व्यवस्था की जायेगी।
6. **स्थल तथा सेवाएं योजनाएं (साईट एण्ड सर्विस स्कीमस) :—** (1) संबंधित अभिकरण (एजेन्सी) द्वारा इन नियमों के उपबंधों अनुसार सेवाओं (सर्विसेज) की व्यवस्था की जानी होगी।
- (2) अभिकरण (एजेन्सी) स्थल तथा सेवाओं स्कीमों में भवनों के स्थान पर मकान उपलब्ध करा सकेंगे। ऐसी स्कीम में निम्नलिखित उपलब्ध होगा :—
- (क) स्थाई गृह निर्माण के लिये आधारित अवसंरचना इसमें ऊपर दिये गये उपबंधों के अनुसार होगी ;
- (ख) भू-खण्ड में एक सेवा स्वच्छता कोर ; और
- (ग) किसी विकसित कुर्सी (प्लिंथ) पर अस्थाई निर्माण।

परिशिष्ट क-13

{ नियम 97 (4) देखिए }

परकोलेशनशिफ्ट्स के माध्यम से वर्षा के पानी की हारवेस्टिंग
(एकल गृह/निजी आवास)

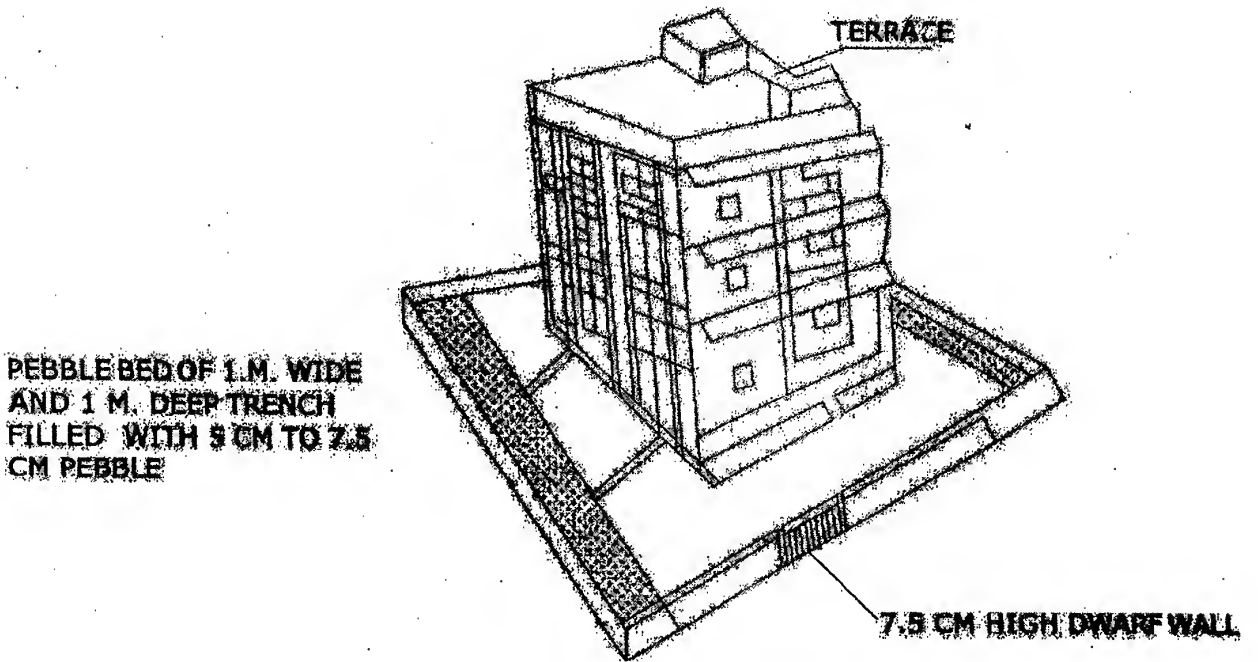


प्लिन्थ के चारों ओर 3 मीटर गहरे एवं 30 से.मी व्यास के परकोलेशनपिट्स, 3-3 मीटर की दूरी पर खोदे जाए, इनपिट्स को ईंट के टूटे हुए टुकड़ों से भरा जाए और इनपिट्स के ऊपरी भाग पर 15 से.मी. रेत भरी जाए। रिचार्ज की सुविधा के लिए 7.5 से.मी. ऊंची डवार्फ वाल बनाई जावे ।

परिशिष्ट क-14

{ नियम 97 (4) देखिए }

पीवलबेड के माध्यम से वर्षा के पानी की हारवेस्टिंग
(भवन परिसर)

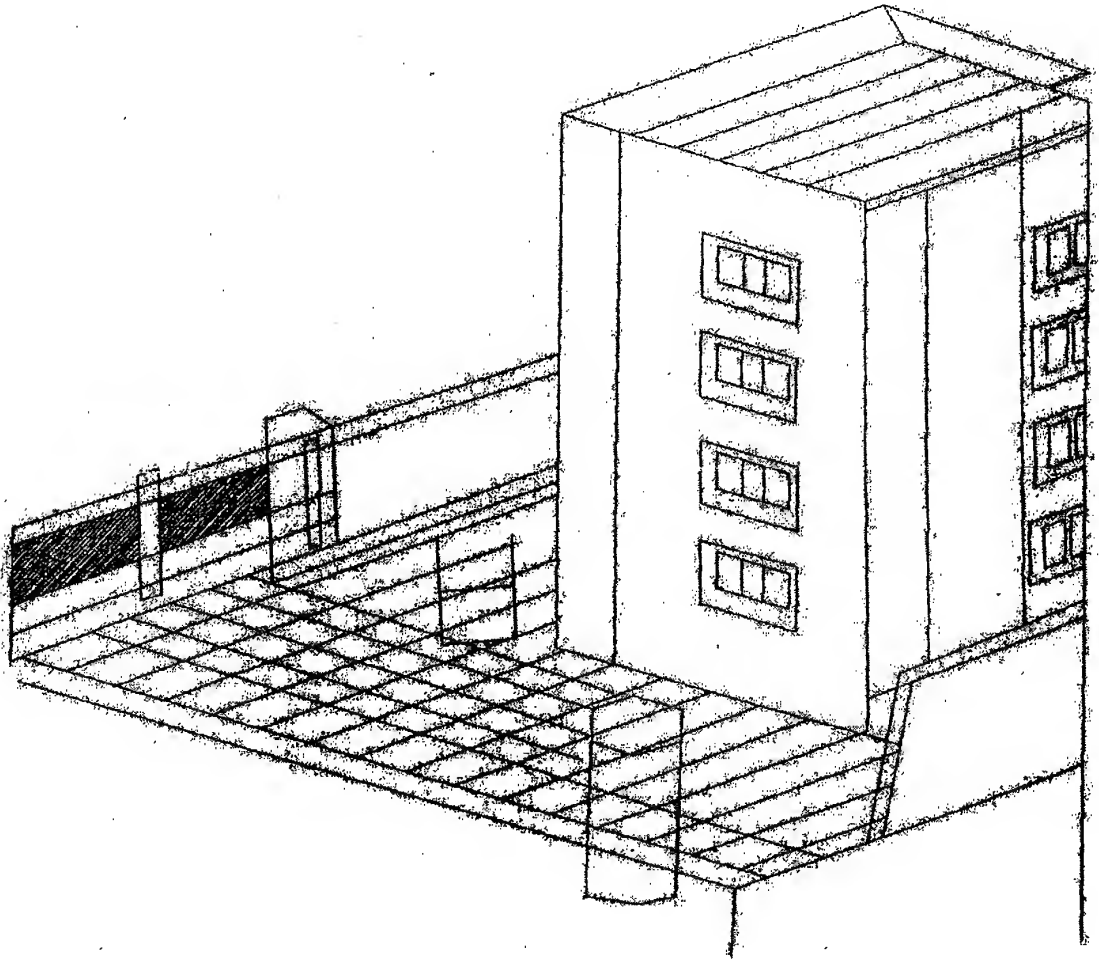


अहाते की दीवाल से संलग्न आंतरिक परिधि में तीन ओर 1.5 मीटर गहराई तक 1 मीटर चौड़ा नाली खोदी जाएगी तथा इसको 5 से 7.5 से.मी. आकार के गोल पत्थर (पेबल्स) से भरा जाएगा। टेरेस पर गिरने वाले पानी को इस पीवल बेड में बहने दिया जाएगा।

परिशिष्ट क-15

{ नियम 97 (4) देखिए }

सर्विस वेल सह-रिचार्ज वेल के माध्यम से वर्षा पानी की हारवेस्टिंग



छत (टेरेस) से, वर्षा के पानी को, नीचे ले जाने वाले पाईपों के माध्यम से कुंए में छोड़ा जाएगा जिसकी गहराई 10 मीटर तथा व्यास 1.2 मीटर हो। भवन के चारो ओर खुले स्थानों में गिरने वाले वर्षा के पानी को सामने की तरफ मोड़ा जाए, जहां 1 मीटर गहरी एवं 0.6 मीटर चौड़ी नाली की व्यवस्था की जाएगी, जो कि छिद्रयुक्त स्लेब से ढंकी हो। सामने नाली में एकत्रित वर्षा का पानी, आवश्यक पाइप व्यवस्था के माध्यम से, 10 मीटर गहराई वाले 1.2 मीटर व्यास के दूसरे रिचार्ज कुंए में एतद्वारा छोड़ा जाएगा।

परिशिष्ट क-16

{ नियम 100 (1) देखिए }

भू-खण्ड पर वाहन विराम का स्थान

- (क) (1) कण्डिका (ख) से (छ) में दिए गए अनुसार भू-खण्ड पर कार खड़ी करने के लिए छोड़े जाने वाले स्थान, नियम 98 में दिए गए प्रकाश तथा संवातन प्रयोजनों के लिए छोड़े गए खुले स्थानों के अलावा होंगे। तथापि, कार के निर्वाध रूप से निकलने के लिए अपेक्षित कम से कम 6 मीटर स्थान में कटौती किए बिना 12 मीटर के सामने खुले स्थान में एक कतार में कार खड़ी करने की व्यवस्था की जा सकेगी।
- (2) इसके अलावा भवनों के आसपास इन नियमों के अधीन अपेक्षित खुले स्थानों में से 50 प्रतिशत स्थानों का गाड़ी खड़े करने या माल चढ़ाने या उतारने के लिए उपयोग किया जा सकेगा, परन्तु भवन के चारों ओर 4.5 मीटर के न्यूनतम स्थान को किसी भी गाड़ी को खड़े करने, माल चढ़ाने या उतारने के रूप में उपयोग किए जाने से मुक्त रखा जाएगा।
- (ख) भू-खण्ड में प्रत्येक मोटर गाड़ियां (कार) खड़ी करने के लिए आरक्षित स्थान का क्षेत्रफल 13.75 वर्ग मीटर से कम नहीं होगा तथा स्कूटरों और साइकिलों को खड़ा करने के लिए आरक्षित स्थान का क्षेत्रफल कमशः 1.25 वर्गमीटर तथा 1.00 वर्गमीटर से कम नहीं होगा
- (ग) विभिन्न दखलकारी (अकुपेन्सी) के भवनों के लिए भू-खण्ड पर गाड़ियों को खड़ा करने के लिए स्थान की व्यवस्था निम्नानुसार अनुबधित की जाएगी :
- (1) मोटर गाड़ियां - मोटर गाड़ियों (कारों) को खड़ा करने के समतुल्य वाहन स्थानों की व्यवस्था निम्नलिखित सारणी में विनिर्दिष्ट अनुसार की जाएगी :-

सारणी

भू-खण्ड पर वाहन खड़े करने का स्थान

उपनियम-(ग)(1)

अनु क्रमांक	अधिभोग (अकुपेन्सी)	जनसंख्या 7,50,001 से अधिक	जनसंख्या 3,00,001 से 7,50,000	जनसंख्या 50,001 से 3,00,000	जनसंख्या 50,000 से कम
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1.	आवासीय	प्रति 100 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र की दर से	प्रति 125 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र की दर से	प्रति 150 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र की दर से	प्रति 175 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र की दर से
2.	शैक्षणिक	प्रति 125 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र की दर से	प्रति 150 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र की दर से	प्रति 200 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र की दर से	प्रति 200 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र की दर से
3.	संस्थागत	प्रति 75 वर्ग मीटर	प्रति 100 वर्ग	प्रति 125 वर्ग	प्रति 150 वर्ग

अनु क्रमांक	अधिमोग (अकुपेन्सी)	जनसंख्या 7,50,001से अधिक	जनसंख्या 3,00,001 से 7,50,000	जनसंख्या 50,001 से 3,00,000	जनसंख्या 50,000 से कम
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
	(चिकित्सा)	निर्मित क्षेत्र की दर से	मीटर निर्मित क्षेत्र की दर से	मीटर निर्मित क्षेत्र की दर से	मीटर निर्मित क्षेत्र की दर से
4.	(एक) सभा भवन , सिनेमा , नाट्यशाला	प्रत्येक 15 सीट	प्रत्येक 20 सीट	प्रत्येक 30 सीट	प्रत्येक 50 सीट
	(दो) उपाहार गृह	प्रति 50 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र की दर से	प्रति 75 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र की दर से	प्रति 100 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र की दर से	प्रति 125 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र की दर से
	(तीन) विवाह भवन/ सामुदायिक भवन	भू-खण्ड क्षेत्रफल का 40 प्रतिशत सामने	भू-खण्ड क्षेत्रफल का 35 प्रतिशत सामने	भू-खण्ड क्षेत्रफल का 30 प्रतिशत सामने	भू-खण्ड क्षेत्रफल का 25 प्रतिशत सामने
5	(एक) निजी कारोबार के लिए व्यवसायिक कार्यालय तथा फर्म	प्रति 75 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र की दर से	प्रति 100 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र की दर से	प्रति 125 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र की दर से	प्रति 150 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र की दर से
	(दो) शासकीय/ या अर्ध- शासकीय कार्यालय	प्रति 75 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र की दर से	प्रति 100 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र की दर से	प्रति 125 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र की दर से	प्रति 150 वर्ग मीटर निर्मित की दर से क्षेत्र
6.	वाणिज्यिक	प्रति 50 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र की दर से	प्रति 75 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र की दर से	प्रति 100 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र की दर से	प्रति 125 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र की दर से
7.	औद्योगिक	प्रति 75 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र की दर से	प्रति 100 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र की दर से	प्रति 125 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र की दर से	प्रति 150 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र की दर से
8.	भण्डारण	प्रति 75 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र की दर से	प्रति 100 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र की दर से	प्रति 125 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र की दर से	प्रति 150 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र की दर से

टिप्पणी - 1. 7,50,000 से अधिक की आबादी वाले नगर के लिए भू-खण्ड पर गाड़ी खड़ी करने के स्थान की आवश्यकताएँ मोटे तौर पर कालम (3) पर आधारित होगी और उन्हें इस तरीके से अपनाया जाएगा, जिससे नगर की बढ़ी हुई यातायात/यातायात के तरीके तथा वाहनों के स्वरूप के अनुरूप हो ।

(2) अन्य प्रकार के वाहन- गैर आवासीय भवन के लिए, उपर्युक्त (क) में उपबंधित गाड़ी खड़ी करने के क्षेत्रों के अतिरिक्त, अन्य प्रकार के वाहन खड़े करने के लिए 25 से 50 प्रतिशत अतिरिक्त स्थान की व्यवस्था की जाएगी ।

- (घ) भू-खण्ड पर गाड़ी खड़ी करने की व्यवस्था इस प्रकार की जाएगी ताकि सड़क, चालन पथ एवं गलियारे पर वाहन के जाने के लिए पर्याप्त स्थान रहे तथा वाहन के समुचित युक्ति चालन के लिए अपेक्षित अन्य उपबंधों का क्षेत्र, इन नियमों में गाड़ी खड़ी करने के लिये नियत किये गये पार्किंग स्थान में सम्मिलित नहीं होगा ।
- (ङ) यदि इन नियमों द्वारा अपेक्षित गाड़ी खड़ी करने के स्थान की व्यवस्था, सम्पत्ति स्वामियों के समूह द्वारा की जाती है तो इस स्थान के ऐसे उपयोग का अर्थ यह होगा कि इन नियमों के अंतर्गत यह वह स्थान भू-खण्ड पर गाड़ी खड़ी करने के स्थान की आवश्यकताओं की पूर्ति करता है, बशर्ते कि प्राधिकारी का अनुमोदन हो ।
- (च) वाणिज्यिक, व्यापारिक, औद्योगिक तथा भण्डारण के प्रयोजन के लिए उपयोग किए गए भवनों की दशा में, माल चढ़ाने तथा उतारने के लिए 3.5 मीटर गुना 7.5 मीटर का अतिरिक्त पार्किंग स्थान, फर्श क्षेत्र या उसके भाग के प्रत्येक 1000 वर्ग मीटर के लिए, ऐसा स्थान उपलब्ध कराया जाएगा ।
- (छ) गाड़ी खड़ी करने के स्थानों को फर्श बंद/ पक्का (पेव्ड) किया जावेगा और उन्हें विभिन्न प्रकार के वाहनों के लिए स्पष्ट रूप से चिह्नित किया जायेगा ।
- (ज) तलघरों में गाड़ी खड़ी करने (पार्किंग) की व्यवस्था के मामले में तलघरों में पर्याप्त चौड़ाई तथा ढाल के कम से कम दो रेम्पों (ढाल मार्गों) की व्यवस्था की जाएगी जो परस्पर विरोधी छोरों पर हो तो जिनका ढाल 1:10 मीटर से अधिक नहीं होगा ।
- (झ) भू-खण्डीय आवासीय विकास की दशा में, पार्किंग आवश्यकता घरों के 101-199 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र के लिए, एक कार स्थान (स्पेस) के आधार पर की जाएगी ।

परिशिष्ट क-17

{ नियम 100 (1) देखिए }

समतुल्य कार खड़े करने का स्थान (ईक्विवेलेंट कार स्पेस/ ई.सी.एस.)

1. पार्किंग क्षेत्र की योजना — पार्किंग की योजना बनाते समय यह ध्यान रखा जाए कि खुले स्थान का न्यूनतम 25 प्रतिशत स्थान, लेण्ड स्केपिंग/भू-दृश्यकरण (नर्म सतह के) लिए छोड़ा जा सकेगा और उसे पार्किंग की गणना में नहीं लिया जाए ।
2. पार्किंग क्षेत्र की गणना — समतुल्य कार के स्थान के रूप में उपलब्ध कुल पार्किंग क्षेत्र की संगणना, निम्नलिखित को जोड़कर की जाएगी :-
 - (क) बेंसमेन्ट का क्षेत्रफल वर्गमीटर में ÷ (डिवाइड बाय) 35 वर्गमीटर से
 - (ब) भूतल पर कवर्ड पार्किंग (पोडियम/स्टिल्ट) ÷ (डिवाइड बाय) 30 वर्गमीटर से वर्गमीटर में
 - (ग) खुला स्थान वर्ग मीटर में ÷ (डिवाइड बाय) 25 वर्ग मीटर से विभाजित कर

परिशिष्ट क-18
सम्पत्ति कर अदा करने हेतु स्वयं निर्धारण फार्म
{ नियम 123 देखिए }

1	सम्पत्ति के स्वामि का नाम (पिता का नाम, स्थायी पता एवं दुरभाष क्रमांक यदि कोई हो, सहित)	
2	सम्पत्ति का पूर्ण पता, जहाँ वह स्थित है	
3	निर्मित क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	
4	निर्मित भवन कच्चा है अथवा पक्का	
5	सम्पत्ति का उपयोग आवासीय या वाणिज्यिक या औद्योगिक हो रहा है ?	
6	खुली भूमि का क्षेत्रफल जो आवासीय या वाणिज्यिक या औद्योगिक उपयोग में लायी जा रही हो	
7	सम्पत्ति कर की गणना हेतु एजेन्सी द्वारा निर्धारित सम्पत्ति कर की प्रति वर्गमीटर दर	
8	वार्षिक भाड़ा मूल्य पर देय सम्पत्ति कर	
9	जलकर (एजेन्सी द्वारा निर्धारित, सम्पत्ति कर के प्रतिशत की राशि)	
10	सामान्य स्वच्छता कर, सामान्य प्रकाश कर एवं सामान्य अग्नि सुरक्षा कर हेतु एजेन्सी द्वारा निर्धारित, सम्पत्ति कर के प्रतिशत की राशि	
11	अधिभार की राशि, यदि देय हो	
12	एजेन्सी की निधी में भूगतान की जाने वाली कुल राशि { (योग = 8 + 9 + 10 + 11) अंकों में तथा शब्दों में }	
	नोट: प्रत्येक सम्पत्ति हेतु पृथक फार्म भर कर जम करना होगा।	

सम्पत्ति के स्वामि के हस्ताक्षर

सत्यापन

मैं आत्मज निवासी यह सत्यापित करता हूँ कि विवरणी में दी गई जानकारी सही है और यह कि मैंने जिस भवन/भूमि के संबंध में विवरणी दी है, उसका मैं स्वामि हूँ ।

दिनांक

(भवन/भूमि स्वामि के हस्ताक्षर)

रसीद

वर्ष से संबंधित विवरणी और भुगतान की गई राशि की रसीद/चालान की प्रति सहित प्राप्त ।

दिनांक

प्राप्त करने वाले अधिकारी/कर्मचारी के हस्ताक्षर
(पूरा नाम व पदनाम भी अंकित किया जाये)

स्पष्टिकरण

1. "निर्मित क्षेत्र" से अभिप्रेत भवन या भूमि के स्वामित्व के भवन के प्रत्येक तल पर निर्मित क्षेत्र है ।
2. "वाणिज्यिक या औद्योगिक क्षेत्र" से अभिप्रेत है ऐसे भवन या भूमि जिनमें किसी भी प्रकार का कारोबार किया जाता है, दुकान चलाई जाती है, कारखाना स्थापित है, व्यापार, धंधा किया जाता है या इसी प्रकार की अन्य गतिविधियाँ संचालित होती हैं, या ऐसी गतिविधियों के लिये संरक्षित है ।
3. (क) निर्माण की गुणवत्ता के आधार पर :-
 1. पक्का भवन जो सीमेंट कांकीट/ या रेनफोर्सड ईट चूना/कांकीट (आर.बी.सी.) या फर्शी/पत्थर से बना हुआ हो,
 2. पक्का भवन जिसकी छत सीमेंट या लोहे चादर या टाईल्स की बनी हो ।
 3. अन्य अर्धपक्का या कच्चा भवन जो उपरोक्त (एक) या (दो) की परिधि में न आता हो ।
 (ख) भूमि/भवन के उपयोग के आधार पर :-
 1. वाणिज्यिक या औद्योगिक प्रयोजन की भूमि/भवन
 2. आवासीय प्रयोजन की भूमि/भवन
4. ऐसी भूमि जिस पर कृषि हो रही है तथा वह भवनों के संलग्न रिक्त भूमि (मार्जिनल ओपन स्पेस) की भूमि है, वह वार्षिक भाड़ा मूल्य की गणना के प्रयोजन से मुक्त रहेगी ।
5. एजेंसी द्वारा संकल्प का अंगीकरण :- प्रत्येक वित्तीय वर्ष के प्रारम्भ होने की तारीख से अधिकतम छः महीने के भीतर प्रत्येक एजेंसी द्वारा नियम 118 एवं नियम 119 के प्रावधानों के अनुसार एक संकल्प अंगीकृत करना अनिवार्य होगा ।

6. सम्पत्ति कर का निर्धारण :- स्कीम क्षेत्र का प्रत्येक भवन या भूमि स्वामी अपनी सम्पत्ति का वार्षिक भाड़ा मूल्य और उस पर देय संपत्तिकर की राशि की गणना नियम 122 के उपबंध अनुसार एजेन्सी द्वारा प्रकाशित संकल्प में वर्णित वार्षिक भाड़ा मूल्य की दर अनुसार स्वयं करेगा और देय संपत्ति कर की राशि में नियम 131 के अधीन अवधारित दर पर जलकर और सामान्य स्वच्छता कर, सामान्य प्रकाश कर व सामान्य अग्निकर की समेकित राशि को जोड़ते हुए इन नियमों के संलग्न विवरणी में जानकारी अंकित कर उल्लेखित करें की एकजाई राशि निर्धारित समय-सीमा के भीतर विवरणी सहित एजेन्सी के कार्यालय में जमा करेगा।

7. (क) यदि कोई व्यक्ति स्कीम क्षेत्र में एक से अधिक भवन या भूमि का स्वामी है, तब ऐसे प्रत्येक स्वामी अपने प्रत्येक भवन या भूमि के लिये पृथक-पृथक विवरणी सहित कर की राशि का भुगतान करेगा।

(ख) उपरोक्तानुसार जिस तारीख को विवरणी प्रस्तुत की गई हो उस तारीख से 60 दिन के भीतर यदि भवन या भूमिस्वामी उसको द्वारा प्रस्तुत की गई विवरणी में कोई त्रुटि पाता है तब ऐसा भवन या भूमि स्वामी पुनरीक्षित विवरणी प्रस्तुत कर सकेगा और यदि पुनरीक्षित विवरणी के अनुसार संपत्ति कर की राशि अधिक होती है तब पुनरीक्षित विवरणी के साथ ऐसी राशि एजेन्सी में जमा करेगा।

परन्तु यदि पुनरीक्षित विवरणी अनुसार पूर्व में जमा की गई सम्पत्तिकर की राशि अधिक थी तक वह ऐसी अधिक राशि को वापस करने की मांग कर सकेगा जिस पर जांच करने के पश्चात यदि मांग सही पाई जाती है तब ऐसी अधिक राशि वापस करने के आदेश एजेन्सी के अधिकारी द्वारा दिये जायेंगे।

प्रारूप-1

{ नियम 7 देखिए }

विकास स्कीम क्षेत्र के प्रारूप के प्रकाशन की सूचना

एतद्वारा, यह सूचना दी जाती है कि मध्यप्रदेश निवेश क्षेत्र विकास एवं प्रबंधन अधिनियम, 2013 की धारा 4 के प्रावधानों अन्तर्गत निवेश क्षेत्र विकास एवं प्रबंधन स्कीम
.....(योजना का नाम) के योजना क्षेत्र का प्रारूप तैयार किया गया है जिसकी एक प्रति निम्नलिखित कार्यालयों में कार्यालयीन समय के दौरान निरीक्षण हेतु उपलब्ध है,-

1.

2.

(संबंधित एजेन्सी के जिला कार्यालय का नाम, सम्भागीय आयुक्तों एवं जिला कलेक्टरों के नाम वर्णित करें जहां पर ऐसी प्रतियां उपलब्ध कराई गई हैं)।

किसी भी ऐसी आपत्ति या सुझाव पर, जो विकास योजना क्षेत्र के प्रारूप से प्रभावित किसी व्यक्ति से अधोहस्ताक्षरकर्ता के कार्यालय में मध्यप्रदेश राजपत्र में इस सूचना के प्रकाशन होने के तीस दिन के भीतर लिखित में प्राप्त हों, विचार किया जाएगा।

मुख्य कार्यपालन अधिकारी

दिनांक :

(एजेन्सी का नाम)

प्ररूप-2

{ नियम 9 (2) देखिए }

विकास स्कीम के प्रारूप के प्रकाशन की सूचना

एतद्वारा, यह सूचना दी जाती है कि मध्यप्रदेश निवेश क्षेत्र विकास एवं प्रबंधन नियम, 2016 के नियम 9 (2) के प्रावधानों अन्तर्गत निवेश क्षेत्र विकास एवं प्रबंधन स्कीम
(योजना का नाम) का प्रारूप तैयार किया गया है जिसकी एक प्रति निम्नलिखित कार्यालयों में कार्यालयीन समय के दौरान निरीक्षण हेतु उपलब्ध है,—

1.

2.

(संबंधित एजेन्सी के जिला कार्यालय का नाम, सम्भागीय आयुक्तों एवं जिला कलेक्टरों के नाम वर्णित करें जहां पर ऐसी प्रतियां उपलब्ध कराई गई हैं)।

किसी भी ऐसी आपत्ति या सुझाव पर, जो स्कीम के प्रारूप से प्रभावित किसी व्यक्ति से अधोहस्ताक्षरकर्ता के कार्यालय में मध्यप्रदेश राजपत्र में इस सूचना के प्रकाशन होने के तीस दिन के भीतर लिखित में प्राप्त हों, विचार किया जाएगा।

दिनांक :

मुख्य कार्यपालन अधिकारी

.....
(एजेन्सी का नाम)

प्ररूप-3

{ नियम 9 (5) देखिए }

अधिनियम की धारा 8 की उपधारा (2) के अधीन अंतिम निवेश क्षेत्र विकास एवं प्रबंधन स्कीम
के प्रकाशन की सूचना

मध्यप्रदेश निवेश क्षेत्र विकास एवं प्रबंधन अधिनियम, 2013 (क्रमांक 24 सन् 2013) की धारा 8 उपधारा (2) के अधीन अनुमोदित की गई निवेश क्षेत्र विकास एवं प्रबंधन स्कीम(स्थान का नाम) को मध्यप्रदेश निवेश क्षेत्र विकास एवं प्रबंधन नियम, 2016 के नियम 9 के उपनियम (3) के अधीन सर्वसाधारण की जानकारी के लिए एतद्वारा अंतिम रूप से प्रकाशित की जाती है और उक्त योजना की प्रतियां निम्नलिखित कार्यालयों में 90 दिन के लिए निरीक्षण हेतु कार्यालयीन समय में उपलब्ध हैं,—

1.

2.

(एजेन्सी के कार्यालय का नाम उल्लेखित किए जाएं, जहां ऐसी प्रतियां उपलब्ध हैं)।

मुख्य कार्यपालन अधिकारी

.....

(एजेन्सी का नाम)

प्ररूप-4

{ नियम 10 (3) देखिए }

एजेन्सी एवं अर्जित की जाने वाली भूमि के स्वामी के मध्य योजना के क्रियान्वयन हेतु अनुबंध
का प्ररूप

आज दिनांक..... माहवर्ष..... को यह अनुबंध (जो इसमें इसके पश्चात् "अनुबंध" कहलायेगा) एक ओर मुख्य कार्यपालन अधिकारी..... एजेन्सी का नाम एवं पता (जो इसमें इसके पश्चात् "एजेन्सी" कहलायेगा जिसमें अभिव्यक्ति सम्मिलित होगी कि उनके क्रमशः उत्तराधिकारी एवं अनुज्ञा प्राप्त समनुदेशिति, जब तक की संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो), और, दूसरी ओर श्री/श्रीमती/मेसर्स..... (स्वामी का नाम एवं पता) (जो इसमें इसके पश्चात् "स्वामी" कहलायेगा, जिसमें अभिव्यक्ति सम्मिलित होगी कि उनके क्रमशः उत्तराधिकारी एवं अनुज्ञा प्राप्त समनुदेशिति, जब तक की संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो) के बीच किया गया है।

चूंकि

(क) मध्यप्रदेश निवेश क्षेत्र विकास एवं प्रबंधन अधिनियम, 2013 (क्रमांक 24 सन् 2013) की धारा 38 के अधीन एजेन्सी सम्यक रूप से स्थापित है।

(ख) अधिनियम की धारा 5 के अधीन एजेन्सी निवेश क्षेत्र विकास एवं प्रबंधन स्कीम बनाने के लिए प्राधिकृत है, तदनुसार यह निवेश क्षेत्र विकास एवं प्रबंधन स्कीम जिसका विवरण एनेक्शर-क में उल्लिखित है, अधिसूचित है।

(ग) विहित प्रक्रिया अपनाने के पश्चात् अधिनियम की धारा 8 की उपधारा (2) के अधीन स्कीम को मध्यप्रदेश राजपत्र भाग..... दिनांक..... में अंतिम रूप से प्रकाशित किया था।

(घ) अधिनियम की धारा 9 के साथ पठित मध्यप्रदेश निवेश क्षेत्र विकास एवं प्रबंधन नियम, 2016 के नियम 10 के उपबंधों के अनुसार एजेन्सी को स्कीम क्षेत्र में आने वाली भूमि, भूमि स्वामी से अनुबंध के माध्यम से या अन्यथा अर्जित करने का अधिकार है।

(ङ.) एजेन्सी ने अपने पत्र क्रमांक..... दिनांक..... (एनेक्शर -ख) द्वारा इसमें वर्णित निर्बंधन एवं शर्तों पर स्वामी से यह अनुबंध करने हेतु पूछा है।

(च) उपरोक्त तथ्य कथन (ङ.) के प्रत्युत्तर में स्वामी ने लिखित सहमति अपने पत्र दिनांक.... जो आवक क्रमांक..... (एनेक्शर-ग) प्राप्त हुआ है को समस्त विल्लंगमों (जो इसमें इसके पश्चात् समर्पित भूमि कहलायेगी) से मुक्त करते हुए उसकी भूमि का हक तथा शांतिपूर्वक कब्जा एजेन्सी के पक्ष में समर्पित करेगा तथा नीचे दी गई उक्त भूमि के ब्यौरे निम्नानुसार हैं:-

(यहां समर्पित की गई भूमि के ब्यौरों का वर्णन करें)

.....

.....

(छ) ऐन्जसी, समर्पित की गई भूमि के बदले में अपने पत्र क्रमांक..... दिनांक..... (एनेक्शर -घ) द्वारा इसमें यथावर्णित विकसित भूमि (जो इसमें इसके पश्चात् अंतरित भूमि कहलायेगी) स्वामी के पक्ष में भूमि समस्त विल्लंगमों से मुक्त करते हुए उसका हक तथा शांतिपूर्ण कब्जा अंतरित करने हेतु लिखित में सहमत है ।

(यहां अंतरित भू-खण्ड के ब्यौरों का वर्णन करें (जैसे अंतरित भू-खण्डों का प्रत्येक का भू-खण्ड क्रमांक, अवस्थिति, आकार/ क्षेत्रफल) यदि दोनों के ब्यौरों का वर्णन अभिलिखित किये जाने वाले कारणों से वर्णित नहीं किया जा सकता हो तो अंतरित भू-खण्डों के कुल क्षेत्रफल का वर्णन किया जाये)

(ज) स्वामी ने यह कथित करते हुए शपथ पत्र प्रस्तुत किया है कि समर्पित की गई भूमि के संबंध में किसी न्यायालय में कोई सिविल या आपराधिक मामला या किसी प्रकार का मुकदमा लंबित नहीं है, न ही वह भूमि किसी रीति में, चाहे वह कोई भी हो, भारग्रस्त है।

अतएव, एतद्वारा, पक्षकार निम्नानुसार इससे सहमत हैं:-

1. परिभाषाएं तथा निर्वचन- शब्द तथा अभिव्यक्तियों का जो इस अनुबंध में परिभाषित हैं, जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो, इसमें इसके पश्चात् क्रमशः वही अर्थ होगा जो इसमें उनके लिए दिया गया है।

(क) "अधिनियम" से अभिप्रेत है, मध्यप्रदेश निवेश क्षेत्र विकास एवं प्रबंधन अधिनियम, 2013 (क्रमांक 24 सन् 2013)

(ख) "प्रयोज्य विधि" से अभिप्रेत है, भारत में विधि का बल रखने वाली कोई विधि या कोई अन्य लिखत;

(ग) "अनुबंध" से अभिप्रेत है, समस्त उपाबंधों सहित अनुबंध;

(घ) "विवाद" का अभिप्राय करार के खण्ड 26 में दिए गए अनुसार होगा;

(ङ) "शासन" से अभिप्रेत है, मध्यप्रदेश शासन;

(च) "पक्षकार" से अभिप्रेत है, यथास्थिति, ऐन्जसी या स्वामी;

(छ) "पक्षकारों" से अभिप्रेत है, ऐन्जसी के साथ-साथ स्वामी, दोनों;

(ज) "तृतीय पक्षकार" से अभिप्रेत है, ऐन्जसी एवं स्वामी से भिन्न कोई व्यक्ति अथवा सत्ता;

- (झ) "विकास" से अभिप्रेत है, स्कीम को पूर्ण करने के लिए निष्पादित किए जाने वाले समस्त कार्य और इसमें सम्मिलित होंगे किन्तु सीमित नहीं होंगे जैसे स्कीम क्षेत्र में सड़क निर्माण, मलवाहक, विद्युत प्रदाय, जल निकास, जल प्रदाय आदि;
 - (ज) "स्कीम" से अभिप्रेत है जैसा कि अधिनियम में परिभाषित है एवं एनेक्शर-क में वर्णित है जिसमें समय समय पर होने वाले कोई संशोधन सम्मिलित हो सकते हैं;
 - (ट) "समर्पित भूमि" से अभिप्रेत है, स्वामी की भूमि जो स्कीम की सीमाओं के भीतर आती हो जिसका कि शांतिपूर्ण हक तथा कब्जा स्वामी ऐन्जसी को अंतरित करने के लिए सहमत है तथा उसे उपरोक्त विवरण पत्रक-(च) में वर्णित किया गया है;
 - (ठ) "अंतरित भूखण्ड" से अभिप्रेत है, ऐसा भूखण्ड जिसका शांतिपूर्ण हक तथा कब्जा स्वामी ऐन्जसी को समर्पित भूमि के बदले में देने के लिए सहमत है तथा उसे उपरोक्त विवरण पत्रक-(ज) में वर्णित किया गया है ;
2. ऐन्जसी द्वारा स्कीम क्षेत्र की सीमा में स्थित भूमि मय समर्पित भूमि का विकास स्कीम को अन्तीम रूप देते समय उसके अनुमोदित अभिन्यास तथा तत्पश्चात् उसमें हुए संशोधनों, यदि कोई हो ता, उनको समाहित करते हुए किया जायेगा।
 3. अंतरित भूखण्ड यथा संभव, समर्पित भूमि पर स्थित होंगे। तथापि अवस्थिति, ऐन्जसी के विवेक एवं बुद्धि से अवधारित की जाएगी और उसे स्वामी द्वारा प्रश्नगत नहीं किया जाएगा। तथापि, ऐन्जसी स्वामी को लिखित में संसूचित किए जाने वाले कारणों से अंतरित भूखण्ड की स्थिति और आकार को परिवर्तित कर सकेगा।
 4. ऐन्जसी के पास भूखण्डों के चयन हेतु प्रथम अधिकार होगा कि वह उसके द्वारा किए गए विकास के बदले में उसे सुरक्षित रखे।
 5. स्वामी अंतरित भूखण्ड की अवस्थिति एवं आकार के बारे में कोई मांग नहीं करेगा तथा इस संबंध में ऐन्जसी का एकल विवेक होगा।
 6. यदि इस अनुबंध के निष्पादन के पश्चात् किसी पक्षकार द्वारा समर्पित भूमि के संबंध में कोई विवाद किसी न्यायालय में उठाया जाता है या यदि ऐन्जसी को ज्ञात होता है कि इस अनुबंध के निष्पादन के समय कोई ऐसा विवाद अस्तित्व में है, तो स्वामी को न तो हक अन्तरित न ही अन्तरित भूखण्ड का कब्जा सौंपेगा। केवल ऐन्जसी का समाधान होने के पश्चात् कि अब कोई ऐसा विवाद अधिककाल विद्यमान नहीं है तब वह स्वामी को अंतरित भूखण्ड के हक के अंतरण के लिए को विधि के अधीन आवश्यक लिखित निष्पादित करेगा।
 7. यदि स्वामी का पंजीकृत विलेख के द्वारा इसमें इसके नीचे खण्ड 9 के अधीन की गई किसी कार्यवाही के पूर्व अपनी समर्पित की गई भूमि के हक का पंजीकृत विलेख द्वारा पूर्णतः या अंशतः अन्तरण करने का आशय हो तो वह ऐन्जसी को ऐसे प्रस्तावित अन्तरण के ब्यौरे प्रस्तुत करेगा और इस प्रकार करने की औपचारिक अनुज्ञा प्राप्त करेगा। ऐन्जसी ऐसे अन्तरण के लिए अनुज्ञा तभी दे सकेगा जबकि क्रेता इस अनुबंध के निबन्धन तथा शर्तों का निरन्तर पालन करने की अपनी सहमति प्रस्तुत कर देता है

जो कि समर्पित भूमि के हक में उसका भागीदार होने के लिए लागू होगा जैसा कि स्वामी को अनुज्ञात किया गया है यह अनुबंध तदनुसार उपांतरित किया गया समझा जाएगा। ऐन्जसी ऐसे मामले में समर्पित की गई भूमि या उसके भाग के बारे में एक पृथक अनुबंध भी करा सकेगा जो ऐसे क्रेता को इसमें उपरोक्त यथा वर्णित बेचा गया हो।

8. स्वामी इस अनुबंध के निष्पादन के पश्चात् समर्पित भूमि पर किसी भी प्रकार का कोई भी विल्लंगम (इनकमब्रेन्स) सृजित नहीं करेगा।
9. स्वामी, ऐन्जसी द्वारा मांगे जाने पर समर्पित भूमि के हक का अंतरण ऐन्जसी के पक्ष में बिना असफल हुए या विलंब किए आवश्यक लिखत के निष्पादन द्वारा करेगा। वह भूमि अभिलेखों में किए गए आवश्यक नामांतरण को प्राप्त करने में भी ऐन्जसी की सहायता करेगा।
10. स्वामी, ऐन्जसी के विरुद्ध अंतरित भूखण्ड की अवस्थिति या आकार के संबंध में या अभिन्यास के परिवर्तन या समर्पित भूमि के हक के अंतरण में विलंब के लिए या इस अनुबंध में वर्णित अंतरित भूखण्ड पर या इससे संसक्त या आनुषंगिक किसी अन्य विषय पर किसी विधिक कार्यवाही का अवलंब नहीं करेगा।
11. जहां स्वामी एक सोसायटी है वहां अंतरित भूखण्ड के समस्त विल्लंगमों से मुक्त हक और शांतिपूर्ण कब्जा ऐन्जसी द्वारा सोसायटी को सौंपा जाएगा और न ही उसके किसी सदस्य को दिया जाएगा।
12. ऐन्जसी को भूमि के समर्पित करने के लिए आवश्यक लिखतों के निष्पादन में रजिस्ट्रीकरण और स्टॉप शुल्क तथा अन्य आनुषंगिक मूल्य का व्यय तथा स्वामी को अंतरित भूखण्ड अंतरण ऐन्जसी द्वारा वहन किया जाएगा।
13. ऐन्जसी द्वारा भू स्वामी को अंतरित भूखण्ड का कब्जा और हक ऐसे भूखण्डों पर विकास कार्यों के पूरा होने के पश्चात् अथवा इस अनुबंध के निष्पादन के तीन वर्ष की अवधि के भीतर जो भी पूर्वतर हो सौंप दिया जाएगा। यद्यपि, यदि स्वामी यह मांग करता है कि अंतरित भूखण्डों का कब्जा तथा हक उसे पहले सौंप दिया जाए तो ऐन्जसी अपने विवेक से, यदि वह समुचित समझे विकास को पूर्ण करने के लिए या तो बिना प्रतिक्षा किए या तीन वर्ष की उक्त अवधि के अवसान होने पर सौंप सकेगा।
14. **अनुबंध की प्रभावशीलता**— यह अनुबंध उस तारीख से प्रवृत्त होगा जब वह हस्ताक्षरित किया जाता है।
15. **शासित विधि तथा उनका क्षेत्राधिकार**— यह अनुबंध भारत की विधियों के अनुसार और उनके द्वारा सन्निर्मित और निर्वचित होगा तथा ऐसे न्यायालय..... (जिले के नाम जिसमें ऐन्जसी स्थित है) पर इस अनुबंध से उद्भूत विषयों पर या उससे संबंधित विषयों पर अनन्य क्षेत्राधिकार होगा।

- 16 **भाषा**— एक पक्षकार से दूसरे पक्षकार को दी जाने वाली समस्त अपेक्षित सूचनाएं तथा समस्त अन्य संसूचनाएं, दस्तावेजीकरण एवं कार्यवाहियां, जो इस अनुबंध से किसी भी रूप में सुसंगत हैं या तो अंग्रेजी में या हिन्दी भाषा में लिखी जाएगी।
- 17 **सूचनाएं**— किसी एक पक्षकार द्वारा किसी दूसरे पक्षकार को इस अनुबंध के अधीन या अनुध्यात विषयों से संबंधित कोई सूचना या अन्य संसूचना लिखित में होगी और,—
- (क) स्वामी की दशा में, अनुलिपि द्वारा और व्यक्तिगत पत्र परिदत्त करके या स्वामी द्वारा दिए गए पते पर तथा उसके द्वारा चिह्नित स्थान पर स्पीड पोस्ट द्वारा या किसी अन्य व्यक्ति को जैसा कि स्वामी ऐन्जसी को समय-समय पर सूचना द्वारा नामांकित करें, दी जाएगी बशर्ते कि ऐसी सूचनाएं या संचार
..... (जिले का नाम जिसमें ऐन्जसी अवस्थित है) के बाहर हैं तो रसीदी रजिस्ट्री या स्वामी को स्पीड पोस्ट या अनुलिपि या किसी ऐसे अन्य व्यक्ति को जिसे स्वामी समय-समय पर ऐन्जसी को सूचना द्वारा नामांकित करे, भेजा जाएगा;
- (ख) ऐन्जसी की दशा में, अनुलिपि द्वारा तथा व्यक्तिगत पत्र परिदत्त करके तथा ऐन्जसी को संबोधित एक प्रति ऐन्जसी के प्रतिनिधि को या ऐसे अन्य व्यक्ति को जिसे ऐन्जसी समय-समय पर सूचना द्वारा नामांकित करे, भूस्वामि को परिदत्त की जाएगी।
- परन्तु, यदि भूस्वामि (जिले का नाम जिसमें ऐन्जसी अवस्थित है) के बाहर निवासरत हैं तो ऐन्जसी ऐसी सूचना व्यक्तिगत पत्र एवं एवं पंजीकृत अभिस्वीकृति (रजिस्टर्ड पोस्ट) या स्पीड पोस्ट द्वारा दी जाएगी
- (ग) किसी पक्षकार द्वारा अन्य पक्षकार को इसके अनुसार दी गई कोई सूचना या संसूचना, डाक के सामान्य अनुक्रम में परिदत्त की गई समझी जाएगी।
18. **प्राधिकृत प्रतिनिधि** (1) ऐन्जसी, समय-समय पर किसी पदधारी को अधिकृत प्रतिनिधि के रूप में नामांकित कर सकेगा जो कि ऐन्जसी के मुख्य कार्यपालन अधिकारी द्वारा नामनिर्दिष्ट किया जाएगा। कोई आवश्यक कार्यवाही या दी गई अनुज्ञा, ऐन्जसी द्वारा इस अनुबंध के अधीन आवश्यक या अनुज्ञात कोई दस्तावेज निष्पादित किए जाएंगे या इस प्रकार अधिकृत अधिकार भी निष्पादित किये जाएंगे
- (2) स्वामी अपने अधिकृत प्रतिनिधि को पदाभिहित कर सकेगा जो आवश्यक कोई कार्यवाही करेगा या किए जाने के लिए अनुज्ञात करेगा तथा इस अनुबंध के अधीन निष्पादित किए जाने हेतु आवश्यक दस्तावेज लेगा या अनुज्ञात करेगा।
19. **संपूर्ण अनुबंध**— यह अनुबंध तथा उपाबंध मिलकर एक पूर्ण तथा इसके विषय पर पक्षकारों के मध्य अनुबंध की शर्तों पर पूर्ण तथा अनन्य रूप से कथन होगा और इसके आगे कोई संशोधन या उपांतरण तब तक विधिमान्य तथा प्रभावी नहीं होगा जब तक कि ऐसे उपांतरण या संशोधन पर पक्षकार लिखित में सहमत न हो और संबंधित पक्षकारों द्वारा विशेष रूप से सशक्त किए गए व्यक्ति द्वारा सम्यक् रूप से निष्पादित न

हो। समस्त पूर्व लिखित या मौखिक समस्त प्रस्ताव या इस अनुबंध से संबंधित सभी प्रकार की अन्य संसूचनाएं निराकृत तथा प्रत्याहृत की जाएंगी।

20. **अनुबंध का समापन**— राज्य सरकार या किसी न्यायालय के किसी आदेश द्वारा उपांतरित या निराकृत स्कीम की दशा में यह अनुबंध स्वामी को लिखित में सूचना के अधीन ऐन्जसी द्वारा निरस्त किया जाएगा। ऐसी दशा में, समर्पित भूमि का शांतिपूर्ण हक और कब्जा, यथाशक्य शीघ्र, स्वामी को लौटा दिया जाएगा और जहां ऐन्जसी के नियंत्रण से परे कारणों ऐसा करना संभव नहीं है, स्वामी को ऐसे प्रतिकर का असंदाय किया जाएगा जैसा कि ऐन्जसी द्वारा विनिश्चित किया जाए। एजेन्सी प्रतिकर का निर्धारण करते समय स्वामी के दावों पर विचार करेगा और उसे सुनवाई का अवसर प्रदान करेगा।

21. **अनुबंध का उपांतरण**— इस अनुबंध के निबंधन तथा शर्तों का उपांतरण ऐन्जसी तथा स्वामी द्वारा सम्यक रूप से निष्पादित लिखित अनुबंध द्वारा ही किया जा सकेगा। इसमें इसके ऊपर खण्ड 18 में वर्णित प्रतिनिधित किसी भी ऐसे उपांतरण को करने के लिए प्राधिकृत नहीं होंगे।

22. **अपरिहार्य घटना:—**

(1) **परिभाषा**

(क) "अपरिहार्य घटना" से अभिप्रेत है कोई घटना जो ऐन्जसी के सम्यक नियंत्रण से परे हो और जो इसके अधीन उसकी बाध्यताओं का पालन करना असम्भव होगा। या इतना अव्यावहारिक हो कि परिस्थितियों का युक्तियुक्त विचार करना असंभव हो जाए और इसमें सम्मिलित है किन्तु युद्ध दंगे, सिविल उपद्रव, भूकंप, आग, विस्फोट, तूफान, बाढ़ या अन्य विपरीत मौसमी परिस्थितियां, हडताल तालाबंदी या अन्य औद्योगिक कार्यवाही (जहां ऐसी हडताल तालाबंदी या अन्य औद्योगिक कार्यवाही से अन्यथा अपरिहार्य घटना का अविलंब निवारण पक्षकार के नियंत्रण में हो) अधिहरण या सरकारी एजेंसी या न्यायालय द्वारा कोई अन्य कार्यवाही सीमित नहीं हैं।

(ख) अपरिहार्य घटना में ऐसी कोई घटना सम्मिलित नहीं होगी,—

(एक) जो ऐन्जसी या उसके अभिकर्ता या कर्मचारियों की उपेक्षा या आशयपूर्ण कार्यवाही द्वारा पारित किया गया है; और

(दो) कोई ऐसी घटना जो पहले से ही पूर्व ज्ञान की प्रत्याशा में कि गई हो इस अनुबंध के पूर्ण होने के समय विचार में लिया जावेगा।

(ग) अपरिहार्य घटना में निधियों की अपर्याप्ताता या सड़के अधीन अपेक्षित किसी भुगतान को करने में असफल होना सम्मिलित नहीं होगा।

(2) **अनुबंध का भंग न होना**— ऐन्जसी द्वारा उसकी बाध्यताओं को पूरा करने में असफल रहने को इस अनुबंध के अधीन कोई भंग या व्यतिक्रम नहीं समझा जावेगा जहां तक कि ऐसी असर्थता अपरिहार्य घटना के कारण उद्भूत हुई हो:

परन्तु ऐसी किसी घटना द्वारा प्रभावित पक्षकार ने इस अनुबंध के निबंधन तथा शर्तों को कार्यान्वित करने के उद्देश्य से समस्त समुचित सावधानियां, सम्यक सतर्कता तथा समुचित वैकल्पिक उपाय बरते हो।

परन्तु, ऐसी किसी घटना द्वारा प्रभावित पक्षकार द्वारा इस अनुबंध के निबंधन तथा शर्तों को कार्यान्वित करने के उद्देश्य से समस्त समुचित सावधानियां, सम्यक सतर्कता तथा समुचित वैकल्पिक उपाय बरते हो।

(3) किए जाने वाले उपाय—

(क) ऐन्जसी, यदि अपरिहार्य घटना न्यूनतम देरी के साथ घटित होना प्रमाणित हो तो उसकी बाध्यताओं को पूरा करने में उसकी अयोग्यता को दूर करने के समस्त समुचित उपाय करेगा।

(ख) ऐन्जसी ऐसी घटना के यथासंभव शीघ्र, स्वामी को अधिसूचित करेगा और किसी भी दशा में ऐसी घटना घटित होने से 14 दिन से अनधिक के भीतर ऐसी घटना की प्रकृति तथा कारणों के साक्ष्य उपलब्ध कराएगा और जैसे ही यथाशक्य शीघ्र सामान्य परिस्थितियों के प्रव्यावर्तन की सूचना देगा।

(ग) पक्षकार, किसी अपरिहार्य घटा के परिणाम को कम करने हेतु समस्त युक्तियुक्त उपाय करेगा।

(4) समय का विस्तार— कोई कालावधि, जिसके भीतर ऐन्जसी, इस अनुबंध के अनुसरण में कोई कार्यवाही या कोई कार्य पूर्ण करने का दायी था, उस समय के बराबर कालावधि के लिए, जिसके दौरान, वह अपरिहार्य घटना के परिणाम के रूप में, ऐसी कार्यवाही करने में असमर्थ था, विस्तार किया जाएगा।

(5) परामर्श— ऐन्जसी, अपरिहार्य घटना के घटित होने के परिणामस्वरूप, इस अनुबंध के अधीन 30 दिन व अपश्चात् इसकी बाध्यताओं की पूर्ति करने में असमर्थ हो, तो पक्षकार ऐसी परिस्थिति में समुचित उपायों पर सहमति के लिए आपस में परामर्श करेंगे।

23. सद्भावना— पक्षकार, इस अनुबंध के अधीन एक दूसरे के अधिकारों के संबंध में सद्भावपूर्वक कार्य करने और इस अनुबंध के उद्देश्यों की प्राप्ति को सुनिश्चित करने के लिए समस्त समुचित उपाय अपनाएंगे।

24. अनुबंध का प्रचालन— पक्षकार को यह अभिज्ञात है कि इस अनुबंध में प्रत्येक आकस्मिकता के लिए जो कि इस अनुबंध के जीवनकाल के दौरान उद्भूत हो, उपलब्ध कराना संभव नहीं है और पक्षकार एतद्वारा सहमत हैं कि उनका आशय है कि अनुबंध का प्रचालन उनके दोनों के हितों का अहित किए बिना ईमानदारी से हो सके और यह कि इस अनुबंध की अवधि के दौरान दोनों पक्षकारों की बीच यह विश्वास होता है कि इस अनुबंध का प्रचालन अनुचित रूप से हो रहा है तो पक्षकार अपने उत्तम प्रयास करके ऐसी कार्यवाही जो कि ऐसी अनुचितता के कारण हटाया जाना आवश्यक हो,

सहमत होंगे किन्तु इस खण्ड के अनुसरण में किसी कार्यवाही पर सहमत होने में असफल रहने पर एतदधीन खण्ड 25 के अनुसार माध्यस्थम् के अधीन होगी।

25. विवाद का समाधान:—

(1) सौहार्दपूर्ण समझौता:— पक्षकार इस अनुबंध से उद्भूत होने वाले समस्त विवादों या उसके निर्वचन के संबंध में सौहार्दपूर्ण समझौते के उनके उत्तम प्रयासों का प्रयोग करेंगे।

(2) पक्षकारों के बीच कोई विवाद, भिन्नता या किसी भी प्रकृति का वाद विवाद इस अनुबंध के अधीन उद्भूत या पुराना या के संबंध में (जिसमें उसका निर्वचन सम्मिलित है) होता है और एक पक्षकार द्वारा दूसरे पक्षकार को विवाद लिखित में अधिसूचित किया जाता है तो प्रथम दृष्टया यह प्रयास किया जाए कि विवाद सौहार्दपूर्ण रीति में निराकृत हो जाए।

(3) यदि पक्षकार अनुबंध के अधीन या उसके संबंध में उद्भूत समस्त विवादों को सुलझाने में उनके बेहतर प्रयासों का उपयोग तत्परता, न्यायतः तथा सदभावना से करता है और आगे सहमत होता है कि प्रत्येक को सामान्य व्यापारिक समय में समस्त अविशेषाधिकार अभिलेख, सूचना तथा किसी विवाद से संबंधित डाटा युक्तियुक्त रूप से उपलब्ध कराएगा। अभिलेख, जानकारी तथा आकड़े उपलब्ध कराने के लिए भी सहमत होते हैं।

26. माध्यस्थम्— कोई भी विवाद जो सुलह द्वारा सौहार्दपूर्ण रूप से सुलझाया नहीं जाता है, ऐन्जसी के बोर्ड को निर्दिष्ट किया जाएगा जो अपना विनिश्चय 60 दिन के भीतर देगा।

27. भूमि अर्जित करने का अधिकार— इसमें इसके ऊपर खण्ड 9 के अधीन समर्पित की गई भूमि का हक होने के पूर्व यदि किसी भी समय ऐन्जसी को अन्तरित किया जाता है तो इस अनुबंध के अधीन उसकी बाध्यताओं की पूर्ति करने में असफल रहता है, तो ऐन्जसी, इस संबंध में अन्तर्विष्ट किसी बात के होते हुए अध्यारोही, स्वामी को, अनुबंध के समाप्त होने की सूचना भेजकर उससे पूछते हुए कि बाध्यता की प्रतिपूर्ति 15 दिन के भीतर कर दी जाएगी जिसके असफल रहने पर अनुबंध समाप्त माना जावेगा। तत्पश्चात् ऐन्जसी, भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 के अधीन प्रश्नगत भूमि के अर्जन हेतु कलक्टर से अनुरोध कर सकेगा। साक्षी जिनकी उपस्थिति में, पक्षकारों ने इस अनुबंध में अपने-अपने नाम के सामने हस्ताक्षर उपरोक्त लिखित दिन और वर्ष को किये हैं।

हस्ताक्षरित, मुद्रित, तथा परिदत्त

1. ऐन्जसी के लिए और उसकी ओर से (ऐन्जसी का ब्यौरा दीजिए)

हस्ताक्षर: _____

नाम: _____

पदनाम: _____
 पता: _____
 2. स्वामी के लिए और उसकी ओर से
 हस्ताक्षर: _____
 नाम: _____
 पता: _____

की उपस्थिति में: (साक्षी)

हस्ताक्षर: _____	हस्ताक्षर: _____
नाम: _____	नाम: _____
पदनाम: _____	पदनाम: _____
पता: _____	पता: _____

प्ररूप-5

{ नियम 27 (क) (1) देखिए }

भू-खण्ड के विलयन (मर्जर) हेतु आवेदन का प्ररूप

प्रति,

महोदय,

मैं/हम निम्नलिखित के मर्जर की अनुज्ञा के लिए आवेदन करते हैं :-

भू-खण्ड क्रमांक _____ जिसके परिसर का उपयोग _____ है, और जो कि _____
 स्थित है, वह आदेश क्रमांक _____ दिनांक _____ द्वारा स्वीकृत स्कीम के अभिन्यास
 का भाग है, एवं मैं/हम जिसका / जिसके स्वामी _____ है

को

(1) भू-खण्ड क्रमांक _____ जिसके परिसर का उपयोग _____ है, और जो कि
 _____ स्थित है वह, आदेश क्रमांक _____ दिनांक _____ द्वारा स्वीकृत स्कीम के
 अभिन्यास का भाग है एवं मैं/हम जिसका / जिसके स्वामी _____ है को

या

(2) अवस्थित भूमि खसरा क्रमांक: _____ ग्राम: _____ रकबा: _____ शहर
 _____/जिसका भूमि उपयोग _____ वर्गीकरण है (जो लागू न हो उसे काट दें)।

मैं/ हम एतद् एवं _____ (स्पष्ट अक्षरों में नाम) वास्तुविद्/संरचना
 इंजिनियर/इंजिनियर/सुपरवाइजर/नगर निवेशक, जिसका अनुज्ञप्ति क्रमांक _____ है, द्वारा
 सम्यक रूप से हस्ताक्षरित निम्नलिखित दस्तावेज आवेदन के साथ प्रस्तुत करता/करते हूँ/हैं।

1. स्वीकृत अभिन्यास की एक प्रति
2. साईट प्लान .
3. स्वीकृत विकास स्कीम में दर्शाये अनुसार भूमि उपयोग .
4. भूमि का प्रमाणित खसरा अक्स (भूमि की सीमाएं तथा चारों ओर स्थित भूमियां दर्शाते हुए)
5. संयुक्तिकृत भू-खण्ड दर्शाते हुये प्रस्तावित अभिन्यास प्लान (अथवा भूमि के साथ विलीन भू-खण्ड) .
6. समस्त विचारनीय भू-खण्ड/ भूमि के स्वामित्व संबंधी दस्तावेज
7. शपथ पत्र (आशय, कब्जे की स्थिति तथा भू-खण्ड /भूमि का न्यायालय में विवाद का विषय नहीं है स्पष्ट कथन करते हुए) .
8. शुल्क का भुगतान की रसीद की प्रति .
9. संलग्न भू-खण्ड के स्वामियों की सूची ।

मैं/हम अनुरोध करता हूँ /करते हैं कि प्रस्तावित मर्जर (विलयन) को अनुमोदित किया जाए ।

भू-स्वामियों के हस्ताक्षर —————

भू-स्वामियों का नाम तथा पता —————

संपर्क(दूरभाष/मोबाईल) क्रमांक—————

ई-मेल आई.डी—————

दिनांक—————

प्ररूप-6

{ नियम 27 (ख) (1) देखिए }

भू-खण्ड के विभाजन हेतु आवेदन प्ररूप

प्रति,

महोदय,

मैं/हम भू-खण्ड क्रमांक _____ क्षेत्रफल _____ वर्गमीटर के स्वामि है। यह भू-खण्ड एजेन्सी द्वारा अन्तिम रूप से दिनांक _____ को अनुमोदित स्कीम _____ (स्कीम नाम एवं स्थान) में _____ प्रयोजन (आवासीय/ वाणिज्यिक/ सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक/ औद्योगिक/आमोद-प्रमोद/सुविधाओं/ सेवाओं/ मिश्रित या अन्य) हेतु स्वीकृत है। मैं/हम इस भू-खण्ड के विभाजन की अनुज्ञा हेतु आवेदन प्रस्तुत रहा/रहें हुए/हैं।

मैं/ हम एतद् एवं _____ (स्पष्ट अक्षरों में नाम) वास्तुविद्/संरचना इंजिनियर/इंजिनियर/सुपरवाइजर/नगर निवेशक, जिसका अनुज्ञप्ति क्रमांक _____ है, द्वारा सम्यक् रूप से हस्ताक्षरित निम्नलिखित दस्तावेज आवेदन के साथ प्रस्तुत करता/ करते हूँ / है ।

1. स्वीकृत अभिन्यास की एक प्रति
2. साईट प्लान .
3. भूखण्ड के उपविभाजन हेतु प्रस्तावित अभिन्यास
4. स्वामित्व संबंधी दस्तावेज .
5. शुल्क का भुगतान की रसीद की प्रति .
6. शपथ पत्र (आशय, कब्जे की स्थिति तथा भू-खण्ड /भूमि का न्यायालय में विवाद का विषय नहीं है स्पष्ट कथन करते हुए) .
7. संलग्न भू-खण्डों के स्वामियों की सूची ।

मैं/हम अनुरोध करता हूँ /करते है कि प्रस्तावित उपविभाजन को अनुमोदित किया जाए ।

भू-स्वामियों के हस्ताक्षर

भू-स्वामियों का नाम तथा पता

संपर्क(दूरभाष/मोबाईल) क्रमांक

ई-मेल आई.डी

दिनांक

प्ररूप-7

{ नियम 30 देखिए }

(अधिकारिता रखने वाले स्थानीय प्राधिकारी का नाम तथा पता)

संरचना इंजीनियर / इंजीनियर / पर्यवेक्षक / नगर निवेशक के रूप में कार्य करने के लिए
मध्यप्रदेश निवेश क्षेत्र विकास एवं प्रबंधन नियम, 2016 के अधीन अनुज्ञप्ति जारी करने हेतु प्ररूप

अनुज्ञप्ति क्रमांक _____

दिनांक _____

यह अनुज्ञप्ति, श्री/ श्रीमती/ कुमारी _____ (नाम तथा पता)
_____ को _____ (अधिकारिता रखने वाले प्राधिकारी का
नाम) के क्षेत्राधिकार वाले क्षेत्र में _____ (संरचना इंजीनियर/ इंजीनियर/
पर्यवेक्षक/ नगर निवेशक) के कर्तव्यों का पालन करने के लिए जैसा कि मध्यप्रदेश निवेश क्षेत्र
विकास एवं प्रबंधन नियम, 2016 अधिकथित है, मंजूर की जाती है।

यह अनुज्ञप्ति तब तक वैध रहेगी जब तक की वह एजेन्सी द्वारा तिरस्त नहीं की जाती।
अनुज्ञप्तिधारी ने रसीद क्रमांक _____ पुस्तक क्रमांक _____
दिनांक _____ के द्वारा _____ रुपये की फीस का भुगतान किया है।

यह अनुज्ञप्ति नीचे दी गयी शर्तों के अध्वधीन होगी ।

स्थान :

दिनांक:

प्राधिकारी की मोहर

अनुज्ञप्ति मंजूर करने हेतु प्राधिकृत
अधिकारी के हस्ताक्षर तथा पदनाम

शर्तें

1. अनुज्ञप्ति अहस्तांतरणीय है।
2. अनुज्ञप्तिधारी अपने कार्यालय में किसी सहजगोचर स्थान पर इस अनुज्ञप्ति की मूल प्रति प्रदर्शित करेगा और जिसका सभी युक्तियुक्त समयों पर प्राधिकृत अधिकारियों (अधिकारिता रखने वाला एजेन्सी) द्वारा निरीक्षण किया जा सकेगा।
3. अनुज्ञप्तिधारी, मध्यप्रदेश निवेश क्षेत्र विकास एवं प्रबंधन नियम, 2016 के उपबंधों का पालन करेगा और इस अनुज्ञप्ति के निर्बंधन के अंतर्गत कार्य ही करेगा।
4. अनुज्ञप्तिधारी की सक्षमता मध्यप्रदेश निवेश क्षेत्र विकास एवं प्रबंधन नियम, 2016 के उपबंधों द्वारा निर्धारित की जाएगी।
5. **समूह या अभिकरण :-** जब कोई एजेन्सी या कोई अर्हता प्राप्त वास्तुविद् या इंजीनियर या नगर निवेशक का समूह कार्य कर रहा हो, तब कार्य की अर्हता और सक्षमता, उस समूह या अभिकरण में, व्यक्ति विशेष की उच्चतम सक्षमता के समतुल्य होगी।
6. अनुज्ञप्तिधारी, उनके द्वारा किए गये रेखांक तैयार तथा पर्यवेक्षण कार्य संबंधी सभी सुसंगत अभिलेख रखेगा। इस अभिलेख का निरीक्षण अधिकारिता रखने वाले प्राधिकारी के प्राधिकृत अधिकारियों द्वारा किया जा सकेगा।
7. अनुज्ञप्तिधारी तैयार किये गये प्रत्येक दस्तावेज पर अपने हस्ताक्षर करेगा, नाम और अनुज्ञप्ति क्रमांक लिखेगा और अधिकारिता रखने वाले प्राधिकारी को प्रस्तुत करेगा।
8. यह अनुज्ञप्ति मध्यप्रदेश निवेश क्षेत्र विकास एवं प्रबंधन नियम, 2016 में उल्लिखित शर्तों के अधीन होगी और इन शर्तों में से किसी शर्त का उल्लंघन होने पर, तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन अनुज्ञप्तिधारी के विरुद्ध की जाने वाली अन्य विधिक कार्रवाई पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, यह अनुज्ञप्ति रद्द की जावेगी।

अनुज्ञप्ति प्रदान करने हेतु प्राधिकृत अधिकारी
के हस्ताक्षर एवं पदनाम

प्ररूप-8

{ नियम 31 देखिए }

विकास अनुज्ञा/भवन अनुज्ञा की स्वीकृति या
अस्वीकृति के लिए प्ररूप

प्रति,

_____ (भू-स्वामि/ आवेदक का नाम)

_____ (भू-स्वामि/ आवेदक का पता)

महोदय,

खसरा क्रमांक _____ भू-खण्ड क्रमांक _____ कालोनी/मार्ग _____
मोहल्ला/बाजार _____ नगर _____ में भूमि के विकास /भवन निर्माण हेतु
अनुज्ञा की स्वीकृति के लिए आपके आवेदन क्रमांक _____ दिनांक _____ के संदर्भ
में, मैं आपको सूचित करता हूँ कि एजेन्सी द्वारा निम्नलिखित आधारों पर स्वीकृति नहीं की गयी है/
निम्नलिखित निबंधनों तथा शर्तों के अध्यधीन रहते हुए स्वीकृति दी गई है :-

1.

2.

3.

4.

5.

कार्यालय की मोहर _____

प्राधिकारी के हस्ताक्षर _____

प्राधिकारी का नाम _____

पदनाम तथा पता _____

दिनांक _____

प्ररूप-9

{ नियम 35(2) (घ) देखिए }

कार्य प्रारंभ करने की सूचना

प्रति,

भवन अधिकारी

_____ (संबंधित एजेन्सी का नाम)

महोदय,

मैं एतद्वारा, यह सूचित करता हूँ निर्माण/पुनर्निर्माण/तत्त्विक परिवर्तन के कार्य हेतु मुझे दी गई भवन अनुज्ञप्ति क्रमांक _____ दिनांक _____ के अनुसरण में _____ (वास्तुविद्/सरंचना इंजीनियर (आदि का नाम) के पर्यवेक्षण में दिनांक _____ से कार्य प्रारंभ करूंगा।

दिनांक _____

आवेदक या स्वामी के हस्ताक्षर _____

आवेदक या स्वामी का नाम _____

(स्पष्ट अक्षरों में)

आवेदक या स्वामी का पता _____

प्ररूप-10

{ नियम 35(2)(ड.) देखिए }

कुर्सी स्तर (प्लिन्थ लेवल) पर भवन के निरीक्षण के लिए सूचना

प्रति,

भवन अधिकारी

_____ (संबंधित एजेन्सी का नाम)

महोदय,

मैं एतद्वारा, सूचित करता हूँ कि भवन क्रमांक _____ भू-खण्ड क्रमांक _____ कालोनी/मार्ग _____ मोहल्ला/बाजार/सड़क _____ नगर _____ में निर्माण, पुनर्निर्माण या भौतिक परिवर्तन, जिसके लिए दिनांक _____ को प्रारंभ करने की सूचना दी जा चुकी है, वह कुर्सी स्तर तक पहुंच चुका है।

अतः आपसे अनुरोध है कि इस सूचना की तारीख से सात दिन के भीतर, कार्य का निरीक्षण कर लें तथा उसके बाद मैं उपयुक्त कुर्सी स्तर से ऊपर का निर्माण कार्य प्रारंभ करूंगा।

उक्त कार्य आपके द्वारा दी गई अनुज्ञा क्रमांक-----दिनांक-----के अंतर्गत आता है तथा अनुज्ञप्त वास्तुविद्/संरचना इंजीनियर/इंजीनियर/पर्यवेक्षक/नगर निवेशक------(नाम) जिसका अनुज्ञप्ति क्रमांक-----है, के पर्यवेक्षणाधीन, स्वीकृत रेखांक अनुसार किया जा रहा है।

दिनांक -----

आवेदक अथवा स्वामी के हस्ताक्षर -----

आवेदक अथवा स्वामी का नाम(स्पष्ट अक्षरों में)-----

आवेदक अथवा स्वामी का पता -----

प्ररूप - 11

{ नियम 35(2)(च) देखिए }

कार्य पूर्णता सूचना पत्र का प्ररूप

प्रति,

----- (संबंधित एजेन्सी का नाम)

महोदय,

मैं एतद्वारा, यह प्रमाणित करता हूँ कि भवन क्रमांक ----- या भू-खण्ड क्रमांक----- कालोनी/ मार्ग ----- मोहल्ला/ बाजार/ सड़क ----- नगर ----- में भूमि का विकास, निर्माण, पुनर्निर्माण या भौतिक परिवर्तन का पर्यवेक्षण मेरे द्वारा किया गया है तथा मंजूरी रेखांक क्रमांक ----- दिनांक ----- के अनुसार दिनांक ----- को कार्य मेरे सर्वोत्तम समाधान, कारीगरी के अनुसार पूर्ण किया गया है तथा सभी सामग्री (प्रकार तथा श्रेणी) का उपयोग तथा सामान्य तथा विस्तृत विशिष्टियों के अनुसार किया गया है। मध्यप्रदेश निवेश क्षेत्र विकास एवं प्रबंधन नियम, 2016 के किसी भी उपबंध की गयी किसी भी अध्यपेक्षा (रिक्विजिशन) का, विहित किसी भी शर्त का या जारी किसी भी आदेश का उल्लंघन, कार्य के दौरान नहीं किया गया है। भूमि ऐसे निर्माण कार्य के लिए उपयुक्त है जिसके लिए उसका विकास या पुनर्विकास किया गया है या भवन उस उपयोग के लिए उपयुक्त है जिसके लिए उसका निर्माण या उसमें परिवर्तन तथा उसमें वृद्धि की गई है। मैं सभी दृष्टियों से पूर्ण, भवन के रेखांक भी संलग्न करता हूँ।

मैं निवेदन करता हूँ कि पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जाए।

वास्तुविद्/संरचना इंजीनियर/इंजीनियर/

पर्यवेक्षक/नगर निवेशक के हस्ताक्षर _____

वास्तुविद्/संरचना इंजीनियर/इंजीनियर/

पर्यवेक्षक/नगर निवेशक का नाम (स्पष्ट अक्षरों में) _____

वास्तुविद् परिषद का रजिस्ट्रीकरण क्रमांक

या संरचना इंजीनियर/इंजीनियर/पर्यवेक्षक/नगर निवेशक

की अनुज्ञप्ति का क्रमांक _____

आवेदक अथवा स्वामी के हस्ताक्षर _____

आवेदक अथवा स्वामी का नाम एवं पता (स्पष्ट अक्षरों में) _____

दिनांक _____

प्ररूप — 12

(नियम 35(2)(छ) देखिए।

दखलकारी अनुज्ञा के लिए आवेदन का प्ररूप

प्रति,

.....
संबंधित एजेंसी
.....

महोदय,

..... वास्तुविद्/संरचना इंजीनियर/ इंजीनियर/ पर्यवेक्षक,
रजिस्ट्रीकरण/अनुज्ञप्ति क्रमांक के पर्यवेक्षण के अधीन भू-खण्ड क्रमांक
कालोनी/मार्ग मोहल्ला/बाजार/सड़क नगर स्थित भवन क्रमांक
का निर्माण, पुनर्निमाण या परिवर्तन पूर्ण किए गए हैं। कृपया मुझे उक्त भवन के लिए दखलकारी
अनुज्ञा प्रदान करने का कष्ट करें।

आवेदक के हस्ताक्षर

दिनांक

Bhopal, dated 11th March 2016

No. F 16-18/2015/B-11 : In exercise of the power conferred by sub-section (1) of section 33 of the Madhya Pradesh Investment Region Development and Management Act, 2013 (No. 24 of 2013) the State Government hereby makes the following rules, namely:-

CHAPTER 1

Preliminary

1. Short title and commencement

- (1) These rules may be called the Madhya Pradesh Investment Region Development and Management Rules, 2016.
- (2) They shall come into force with effect from the date of publication in the Madhya Pradesh Gazette.

2. Definitions.

In these rules unless the context otherwise requires:-

- (1). "Act" means the Madhya Pradesh Investment Region Development and Management Act, 2013 (No. 24 of 2013);
- (2). "Agency" means a body corporate or any Special Purpose Vehicle (SPV) or any organization registered / constituted under the applicable laws, this shall be authorized by the State Government for the purpose of development and management of the Investment Region and also to acquire, hold and dispose off land/ property and to contract by its own name;
- (3). "accessory use" means any use of the premises subordinate to the principal use and customarily incidental to the principal use;
- (4). "alteration" means a change from one occupancy to another or a structural change such as an addition to the area or height or the removal of part of a building or any change to the structure such as the construction of or cutting into or removal of any wall, partition, column, beam, joist, floor or other support or a change in or closing of any means of ingress or egress or a change of the fixtures or equipment;

-
- (5). **"Appellate Authority"** means the Madhya Pradesh Trade and Investment Facilitation Corporation Ltd. (MPTRIFAC) board;
- (6). **"approved"** means approval granted by the Agency having jurisdiction and power;
- (7). **"Agency having jurisdiction"** (hereinafter referred to in these rules as **"Agency"**) in relation to development and building activities means,-
- (a) The development of land includes,-
 - (i) making material change in land including its sub division and change in its use in terms of occupancy;
 - (ii) construction of any type of building.
 - (b) an officer authorized under the Madhya Pradesh Investment Region Development and Management Act, 2013 for granting permission for construction/ alteration; demolition of building in the Scheme area falling within the irrespective jurisdictions;
- (8). **"Board"**, means the governing body or Board of Directors of the agency as the case may be;
- (9). **"balcony"** means a horizontal projection, including a handrail or balustrade, to serve as passage or a sitting out place;
- (10). **"basement"** means that part of the building which is constructed below the plinth level. However, in certain cases, where the topography of the site permits, the part of the building below the ground or reference level could also be called the basement;
- (11). **"building activities"** means-
- (a) erection, re-erection, making material alteration and demolition of any building;
 - (b) development of land as a composite building scheme and corporate development;
 - (c) development and redevelopment of any tract of land which includes division and sub-division into plots or various land uses within the Scheme Area;

- (12). **"building height or height of a building"** means the vertical length of the building which shall be measured from a ground or reference level. Such ground or reference level would be at the centre point of frontage of the plot or land from which the access is being taken. If the site is sloping, the reference level will be taken at the centre line of the existing or proposed approach road or street in front of the plot or land from which the access is being taken or the average level of the plot, whichever is higher. The height of the Machine rooms, mumpsee, stilt floors, podiums, service floors; refuse floor, parking floors shall not be included in the calculation of building height.

The following appurtenant structures shall not be included in the calculation of the height of a building if the aggregate area of such structures does not exceed one-third of the area of roof of the building upon which they are erected-

- (a) water tanks and their supports;
 - (b) chimneys, ventilating pipes, air-conditioning, lift rooms, cooling tower/shafts, heating equipments, pollution prevention equipments, weather equipments and similar service equipments;
 - (c) temporary shade for plants; and
 - (d) parapet walls and architectural features not exceeding 1.5 meter in height;
 - (e) structures erected to install solar pannels
- (13). **"building line"** means the line up to which the plinth of a building may lawfully extend on the side, which abuts the street or an extension of a street or a strip of land ear-marked or reserved for future construction of street and such line has been so prescribed in the approved plan or co-ordination plan or the scheme by the Agency;
- (14). **"chhajja"** means a sloping or horizontal structural overhang usually provided over opening on external walls to provide protection from sun and rain and includes architectural extension;
- (15). **"chimney"** means an upright shaft containing and encasing one or more flues provided for the conveyance to the outer air of any product of combustion resulting from the operation of any heat producing appliances or equipment, employing solid or liquid or gaseous fuel;
- (16). **"chowk or courtyard"** means a space permanently open to sky,

enclosed fully or partially by building and may be at ground level or any other level within or adjacent to a building;

- (17). **"chowk inner"** means a chowk enclosed on all sides;
- (18). **"chowk outer"** means a chowk where at least one of its sides is not enclosed;
- (19). **"clear height"** means the vertical distance measured from the finished floor surface to the underside of the beam that support the ceiling;
- (20). **"Code"** means the National Building Code of India (NBC) as published by the Bureau of Indian Standards (BIS);
- (21). **"conversion"** means the change of occupancy of premises to any other occupancy or use; which requires additional occupancy permit;
- (22). **"corner site"** means a site at the junction of two or more intersecting streets;
- (23). **"covered area or ground coverage"** means the area of the land covered by the plinth of the building at the ground floor level. This shall exclude the area of the plinth not covered by roof at top. Cantilevered projection equal to floor height, but restricted to the extent of 4.5 meters, at the slab level with clear height for vehicular / pedestrian movement shall not be included in the covered area. The areas covered by the porch, service ducts, private garage not exceeding 25 sq. meters on ground floor, podium, stilt, staircase, fire escapes, ramps, mechanized parking areas, refuse chutes, two watchmen huts and one pump room each not exceeding 6 sq meters, atrium if not used for commercial activities and lift wells shall not be included in the covered area;
- (24). **"Cul de Sac"** means a lane, one end of which terminates as a dead end providing no further access;
- (25). **"drain"** means a line of pipes including all fittings and equipments, such as manholes, inspection chambers, traps, gullies and floor traps, used for the drainage of a building or a number of buildings or yards appurtenant to building, within the same cartilage and shall include open channels used for carrying surface water;
- (26). **"drainage"** means the removal of any liquid by a system constructed for this purpose;
- (27). **"dwelling unit (tenement)"** means an independent dwelling unit with separate facilities for living, cooking and sanitary requirement;

- (28). **"exit"** means a passage, channel or means of egress from any building stories or floors, to a street or other open space of safety;
- (29). **"floor"** means the lower surface in a storey on which one normally walks in a building. The general term, "floor" unless otherwise specially mentioned shall not refer to a "Mezzanine Floor";

Note: The sequential number of floor shall be determined by its relation to the determining entrance level. For floors at or wholly above ground level with lowest floor in the building with direct entrance from the road or street shall be termed as ground floor. The other floors above floor 1 shall be numbered in sequence as floor 2, floor 3 and so on, with numbers increasing upwards.

- (30). **"Floor Area Ratio" (FAR)** means the ratio of total built up area in a building on all floors to the total plot area of the land in question. The built up area shall mean the total built up area on all floors excluding the area under lift wells, service ducts, machine room for lifts, water tanks, escalator, lift lobby, fire escapes, ramps, refuse chutes and service ducts, mezzanine floor, balcony (upto a width of 1.20 mtrs) parking areas, parking floors, mechanized parking areas, porch, service floors, podiums, refuse floor, private garage (not exceeding 25 sq. mtrs.), servant quarter(not exceeding 25 sq. mtrs.), basement subject to the provision of rule 92 (basement), corridors, arcades, lobbies, mumpsee, staircases, entrance lobbies or foyers, atrium which is not used for commercial activity, pump room and two watchmen hut each not exceeding 6 sq. meters, but shall include covered projections exceeding the limits prescribed under rule 74 (projections).

Provided that in commercial use premises, the area of foyer(s) or entrance lobby(s) located on the ground floor which exceeds 20% of permissible ground coverage shall be counted in the FAR

Note: If the built form below the ground or reference level is used as habitable accommodation because of the existing topography such area may be permitted as habitable area and shall be counted in the Floor Area Ratio;

- (31). **"fire separation"** means the distance in meters measured from any other building on the site or from other site, or from the opposite side of a street or other public space to the building;
- (32). **"foundation"** means a part of structure which is in direct contact with and transmits loads to the ground;

- (33). **"front open space"** or **"front marginal open space (FMOS)"** means an open space across the front of a plot;
- (34). **"ground level"** means ground or reference level which would be at the centre point of frontage of the plot or land from which the access is being taken. If the site is sloping, the reference level will be taken at the centre line of the existing or proposed approach road or street in front of the plot or land from which the access is being taken or the average level of the plot, whichever is higher;
- (35). **"group housing"** means housing of a number of dwelling units on an undivided plot of land, built compositely and integrally where land and building (excluding individual units) are held jointly, building and services are maintained jointly and the construction is undertaken as one composite unit;
- (36). **"habitable purpose"** means a built space being occupied or designed for occupancy by one or more persons for study, living, sleeping, eating, cooking purpose but shall not include bath-rooms, water closet compartments, laundries, serving and storage pantries, corridors, cellars, attics and spaces that are not used frequently or during extended periods;
- (37). **"habitable room"** means a room occupied or designed for habitable purpose;
- (38). **"high rise building"** means a building-
- (a) which consists of more than ten stories; or
 - (b) which has a height of more than 30 meters"
- Note:** The height of the building means the height defined and calculated in accordance with sub-rule (12) of rule 2 .
- (39). **"ledge or tand"** means a shelf like projection, supported in any manner whatsoever, except by means of vertical supports within a room itself but not having projection wider than one meter;
- (40). **"Licensed Architect/ Structural Engineer/Engineer/ Town Planner/ Supervisor Group or Agency"** means respectively a qualified Architect/ Structural Engineer/ Engineer/ Town Planner/ Supervisor Group or Agency who, where necessary, has been licensed as such under these rules by the Agency;
- (41). **"lift or escalator"** means an appliance designed to transport persons or materials between two or more levels in a vertical or substantially vertical direction by means of a guided platform;
- (42). **"loft"** means an intermediary floor between two floors which is constructed for storage purposes;

- (43). **"mezzanine floor"** means an intermediate floor, between ground floor and first floor;
- (44). **"multiplex"** means a building consisting of two or more cinema halls with or without shopping area;
- (45). **"occupancy or use group"** means the principal occupancy for which a building or a part of a building is used or intended to be used for the purpose of classification of a building according to occupancy. An occupancy shall be deemed to include subsidiary occupancies, which are contingent upon it;

Explanation. The occupancy classification shall be as under:-

(i) **"residential buildings"** include any building in which sleeping accommodation is provided for normal residential purposes with or without cooking or dining or both facilities. It includes single or multi-family dwellings, lodging or boarding houses, dormitories, apartment houses and flats;

(ii) **"educational buildings"** include any building used for school, college or day-care purposes involving assembly for instruction, education or recreation incidental to educational buildings;

(iii) **"institutional building "** include any building or part thereof which is used as hospitals, sanatoria, custodial institution, penal institutions like jails, prisons, Legislative Assembly Building, VIP residences, Universities, Embassy Buildings, Stock Exchange, Insurance Building, Banks, Society, Non Governmental Organisation, Financial Institutions, Social Institutions, Religious Institutions, Office Buildings (Government /Semi- Government/ Private) and such other purposes;

(iv) **"assembly building"** include any building or part of a building where groups of people congregate or gather for amusement, recreation, political, social, religious, civil, travel and similar purposes for example theatres, motion picture houses, assembly hall, auditoria, exhibition halls, museums, skating rinks, gymnasium, restaurants, place of worship, dance halls, club room, passengers stations and terminals of air, surface and other public transportation services, recreation piers, convention hall and stadium;

(v) **"mercantile Building"** means any land or building or part thereof which is used for the purpose of carrying on any trade, business or profession or sale or exchange of goods or services of any type whatsoever with a view to making profit and also includes the use of any land or buildings for storage of goods or as an office or as hotel and

includes any building or part of a building which is used as IT complex, software development centre, multiplex, shops, stores, markets, for display and sale of merchandise either wholesale or retail. Storage and service facilities incidental to the sale of merchandise and located in the same building shall be included under this group;

(vi) "**industrial building**" means any building or part of a building or structure, in which products or materials of all kinds and properties are fabricated, manufactured, assembled or processed and include assembly plants, laboratories, power plants, smoke houses, refineries, gas plants, dairies and factories;

(vii) "**storage building**" means any building or part of a building used primarily for the storage or sheltering of goods, wares or merchandise and includes warehouses, cold storages, freight depots, transit shades, store houses, public garages, hangers, truck terminals, grain elevators;

(viii) "**hazardous building**" means any building or part of a building which is used for the storage, handling, manufacture or processing of hazardous substances as defined under the applicable law;

- (46). "**open mall**" means a building or group of buildings where commercial activity is carried out along with storage, go-down, logistics, administrative facility, parking (open or covered);
- (47). "**open space**" means an area forming an integral part of the plot left open to sky;
- (48). "**parapet**" means a low wall or railing built along the edge of a roof or a floor;
- (49). "**parking floor**" means a floor designed for the use as a parking space;
- (50). "**parking space**" means an area enclosed or unenclosed, covered or open, sufficient in size to park vehicles together with a driveway connecting the parking space with a street or an alley and permitting ingress and egress of the vehicle ;
- (51). "**permission**" means an authorization in writing by the Agency to carry out work of development or building construction and regulated by these rules, which would be unlawful otherwise;
- (52). "**plinth**" means the portion of the structure between the surface of the surrounding ground and surface of the floor immediately above the ground;
- (53). "**plinth area**" means the built up covered area measured at the plinth level;
- (54). "**podium**" means the over-ground, covered or open parking/ open space

which may be built over and beyond the permissible ground coverage area but does not extend into the prescribed minimum open spaces of the plot-**Explanation.-** Such parking space shall be called a stilt if it is within the limits of ground coverage.

- (55). **"porch"** means a space that may be covered by cantilevered projection or simply supported structure at lintel level or slab level or podium level which is open from three sides and is intended to be used for parking of vehicles, picking/ dropping of passengers. Such area shall not be counted in ground coverage and F.A.R.;
- (56). **"private garage"** means a building not exceeding 25 sq. mtrs., whether permanent or temporary or a portion thereof designed and used for parking of privately owned mechanically propelled motor vehicles of any description or other vehicles, (in either case in private ownership);
- (57). **"public garage"** means a building or portion thereof other than a private garage, designed or used for repairing, servicing, hiring, selling or storing or parking of motor vehicles of any description or other vehicles;
- (58). **"Rear Open Space" or "Rear Marginal Open Space (RMOS)"** means an open space across the rear of a plot between the rear of the building and the rear boundary of the plot;
- (59). **"Refuge Floor"** means a floor area reserved in a building where people can take shelter in case of a fire. A refuge area will have to be provided at every 7th habitable floor after the first 24 m of the high rise building. The refuge area shall be provided within building line at floor level. In case of high rise buildings having height more than 30 m, the first refuge area shall be provided at 24 m or 1st habitable floor, whichever is higher. Thereafter, the refuge area shall be provided at every 7th habitable floor,".
- (60). **"room height"** means a vertical distance measured from the finished floor surface to the finished ceiling surface. Where a finished ceiling is not provided, the underside (bottom) of joists or beams or tie-beams shall determine the upper point of measurement;
- (61). **"row housing/ row type building"** means a row of buildings with only front and rear Marginal Open Space or interior open spaces;
- (62). **"sanctioned plan"** means the set of plans and specifications related to the development of land or construction of buildings which has been duly approved and sanctioned by the Agency with or without conditions;
- (63). **"semi-detached building"** means a building detached on three sides;
- (64). **"service floor"** means a covered floor specially provided for diverting/ repairing/ managing the building services like electricity/ sewage/ water

supply/ drainage/ air conditioning lines and does not extend beyond the limits of the floor immediately below;

- (65). **"service lane"** means a road / lane provided at the rear or side of a plot for service purpose;
- (66). **"set back line"** means a line laid down in each case by the Agency usually parallel to the plot boundaries beyond which nothing can be constructed towards the site boundaries, except permissible projections, porch, garages;
- (67). **"Shopping Mall"** means integrated multi-storied shopping centre where commercial activity is carried out along with sufficient public spaces, amenities, security arrangements and parking as required in these rules;
- (68). **"Side Open Space" or "Side Marginal Open Space (SMOS)"** means an open space across the side of the plot between the side of the building and the side boundary of the plot;
- (69). **"Site"** means a parcel of land enclosed by definite boundaries proposed for definite purpose;
- (70). **"Site interior or tandem"** means site, access to which is by a passage from a street, whether such passage forms part of site or not;
- (71). **"skyway"** means a structure built overground, whether covered or uncovered, which connects two or more buildings and is used for pedestrian movement. The height of the skyway above the ground shall depend upon use of the passage underneath;
- (72). **"State Government"** for the purpose of these Rules it shall mean Commerce, Industry and Employment Department, Government of Madhya Pradesh;
- (73). **"storey"** means the portion of a building included between the surface of any floor and the surface of the floor next above it or if there be no floor above it, then the space between any floor and the ceiling next above it;
- (74). **"street"** means any means of access namely highway street, lane pathway, alley, stairway, passageway, carriageway, footway, square place or bridge, whether a thoroughfare or not over which the public have a right of passage or access, or have had access uninterruptedly whether existing or proposed in any sanctioned plan or co-ordination plan or Development/ Zoning Plan and includes all bunds, channels, ditches, storm water drains, culverts, sidewalks, traffic islands roadside trees and hedges retaining walls, fences barriers and railings within the street lines;
- (75). **"street level or grade"** means the officially established elevation or grade of the central line of the street upon which a plot fronts and if there is no officially established grade, the existing grade of the street at its mid-point;

- (76). **"street line"** means the line defining the side limits of a street;
- (77). **"subway"** means a passage constructed under the ground for the movement of the pedestrians or vehicles or both;
- (78). **"Scheme"** means Investment Region Development and Management Scheme prepared by the Agency;
- (79). **"to abut"** a plot or land or building is said "to abut" a road or a street, if a portion of the plot or land or building touches the road or street edge;
- (80). **"to erect"** or **"to erect a building"** means,-
- to erect a new building on any site whether previously built upon or not;
 - to re-erect any building of which portions above or below the plinth level have been pulled down, burnt or destroyed; and
 - conversion from one occupancy to another;
- (81). **"travel distance"** means distance from the remotest point on a floor of a building to a place of safety, whether it is vertical exit, or a horizontal exit to an outside exit measured along the line of travel;
- (82). **"verandah"** means covered area in residential building with at least one side open;
- (83). **"water closet (WC)"** means a privy with arrangement for flushing the pan with water;
- (84). **"window"** means an opening other than a door to the outside which provides all or part of the required natural light or ventilation or both to an interior space;
- (85). Words and expressions used in these rules and not defined but defined in the Act shall have the meanings respectively assigned to them in the Act.
- (86). words for the purpose of these rules which have not been defined in these rules shall have the same meaning as in the Madhya Pradesh Bhumi Vikas Niyam 2012 or National Building Code or Factories Act 1948 or Indian Standard Code in that order;

Note :- In these rules, whenever the population has to be considered, the data of the latest published census shall be taken;

3. **Applicability of the rules.-**

- Where an Investment Region Development and Management scheme has to be prepared and implemented, the rules shall apply to all the activities as mentioned in the Act;
- Where a building is erected, the rules shall apply to the design and construction of the building;

- (c) Where the whole or any part of the building is to be demolished, the rules shall apply to any remaining part and to the work involved in demolition;
 - (d) Where a building is to be altered the rules shall apply to the whole building whether existing or new, except that the rules shall apply only to part if that part is completely self-contained with respect to facilities and safety measures;
 - (e) Where the occupancy of a building is to be changed, the rules shall apply to all parts of the building affected by the change;
4. **Existing building-** Nothing in these rules shall require the demolition, alteration or abandonment of a building existing on the date on which the relevant provisions of these rules come into force nor prevent continuance of the use or occupancy of an existing building unless in the opinion of the Agency, such building or portion thereof constitute a hazard to the safety of the adjacent property or to the safety of the occupants of the building itself.
5. **Alternative materials, methods of design and construction and tests.-**
- (1) The provisions of these rules are not intended to prevent the use of a material or method of design or construction which have not been specifically prescribed by these rules or the Code, but any such alternative must be approved by the Agency.
 - (2) **Green building:** The State Government may notify in the official gazette the norms and standards of energy efficient, environment friendly building designs and may direct the Agency to enforce the same.

CHAPTER 2

PREPARATION OF INVESTMENT REGION DEVELOPMENT AND MANAGEMENT SCHEME

6. **State Government to authorize an Agency**
- (1) State Government may authorize an Agency with its jurisdiction to implement the provisions of the Act.
 - (2) The Agency shall be responsible for preparation of Investment Region Development and Management Scheme and to follow other provisions of the Act.

7. Selection of Draft Scheme Area, publication and objections;

- (1) The Agency shall identify the area in which the scheme shall be implemented and shall submit the proposal for preparing the Scheme on the identified land to the State Government. Such proposal shall be accompanied by the following documents and particulars, namely;
 - (a) Description of land (location with name of road/roads or/of which the land is situated and its boundaries).
 - (b) Khasra plan showing khasra numbers of the land in question and also adjoining khasra numbers lying within 200 mtrs. from the outer limit of the land. The land in question shall be shown in red in khasra map.
 - (c) Location plan, indicating the land in question showing main approach roads and any other important buildings in the vicinity.
 - (d) A tentative first stage estimate of development and financial feasibility of the project.
 - (e) A note indicating the type of development proposed namely, industrial/ commercial/ residential or mixed or any other development.
- (2) On receipt of the proposal of Draft Scheme Area, the State Government may approve with such modifications as it may consider appropriate.
- (3) The Draft Scheme Area, as approved by the State Government under sub-rule 2, herein above, within a period of 30 days of such approval, Agency shall publish a public notice in **Form-I** declaring its intention of making the Scheme in the Draft Scheme Area, inviting objections and suggestions from the owners of the land and such other persons as may be interested. The Public notice mentioned herein shall be published in, -
 - (a) the official gazette; and
 - (b) At least in two Hindi newspapers having wide circulation in the Draft Scheme Area. Copies of the notice shall also be affixed on the notice boards of the office of Agency.
- (4) The Agency shall consider all the objections and suggestions which may be received under sub rule (3), with respect to the said Draft Scheme Area. It shall give an opportunity of hearing to all objections and suggestions before deciding the final Scheme Area.
- (5) The Agency shall after deciding the objections and suggestions if any, made under sub-rule (4) herein above, may approve the

Scheme Area with such modifications as it may find appropriate. The approved Scheme Area shall be finally published by the Agency in the Madhya Pradesh Gazette.

8. Appeal by aggrieved person;

- (1) Any person aggrieved by any decision taken by the Agency under sub-rule (5) of Rule 7, may within 15 days of the publication of final Scheme Area in the Madhya Pradesh Gazette prefer an appeal to the Appellate Authority.
- (2) The Appellate Authority shall decide the appeal within 45 days from date of filing the appeal.
- (3) The Appellate Authority shall issue notice to the appellant and decide such appeal after giving reasonable opportunity of being heard to the appellant;
Provided that no order shall be passed by the Appellate Authority unless the person affected thereby and the Agency has been given a reasonable opportunity of being heard.
- (4) The Appellate Authority shall after examining the record and the witnesses if any, pass such order as he thinks fit and proper, the order passed shall be final and binding on both the parties.

9. Preparation of Draft Development Scheme, its publication, objections, final Development Scheme and appeal;

- (1) The Agency shall prepare the draft Development Scheme for such area as has been published in the Gazette under sub-rule (5) of Rule 7; having such contents as considered appropriate, within a period of 180 days from the date of final publication of Scheme Area under sub-rule (5) of Rule 7. The agency may authorize an officer / organization to carry out the survey of the area, prepare existing land use map and take such other activity as are necessary for preparation of such draft scheme.
- (2) The Draft Development Scheme prepared under sub-rule (1) of Rule 9 shall be published together with a notice in **Form-II** inviting objections and suggestions on the said draft Scheme within a period of 30 days from the date of publication of such notice in;
 - (a) The Madhya Pradesh Gazette; and
 - (b) Atleast in two Hindi newspapers having wide circulation in the area concerned stating that the draft Development Scheme has been prepared under section 7 and is available

for inspection of general public at the office of the Agency during office hours.

- (3) The Agency shall after considering the objections and suggestions, approve the final Development Scheme with such modifications as it may deem appropriate. The final Development Scheme so approved shall be finally published together with a notice in **Form-III** in the Madhya Pradesh Gazette and also in two Hindi newspapers having wide circulation in the area in which the Scheme is to be implemented, informing that the final Development Scheme has been approved by the Board of the Agency and the same shall be available for inspection, for general public at the office of the Agency during office hours.
- (4) Any person aggrieved by the decision of the Agency, may within 30 days from the date of publication of final Development Scheme in the official Gazette may prefer an appeal to the Appellate Authority. The Appellate Authority shall decide the appeal within 45 days from the date of filing of the appeal.
- (5) The Appellate Authority shall after giving reasonable opportunity of hearing to the owner of the land and other affected persons if any, shall after examining the record, pass such an order as it deems fit and proper and the order passed by the Appellate Authority shall be final.

Provided that no order shall be passed unless the person affected thereby and the Agency has been given a reasonable opportunity of being heard by the agency.

10. Acquisition of land;

- (1) The Agency may, if required, make an application to the Collector for the allotment of government land that may be situated within the boundaries of the scheme and the Collector shall allot and transfer the said land in favour of the Agency.
- (2) The Agency shall, within 3 months after the final publication of development scheme under sub-section 2 of section 8 of the Act, proceed to acquire the private land situated within the boundaries of the Scheme, through agreement with the owners.
- (3) The Agency, where the owner agrees, shall execute the agreement in **Form-IV**. The Board may permit such modifications in Form-IV as may be considered appropriate for that Development Scheme.
- (4) The Agency, where it is satisfied that the land parcels of private owners are small and not feasible for land sharing then agency it

may decide the rate of compensation based on market price and acquisition of these small parcel of lands can be done by paying the compensation amount to the land owners and make the registration of the land in favour of the Agency. The Agency shall also have full powers to negotiate the price of the land with the land owners.

- (5) (a) If the Agency is satisfied that acquisition by agreement is not possible it shall request the District Collector to acquire the said land under the Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013 (30 of 2013). All expenditure incurred in such acquisition shall be borne by the Agency.

In cases where the acquisition of land is not possible through agreement, the Agency can also opt to acquire the land from the land owners by adopting the provisions of "Consent Land Purchase Policy" as notified by the Revenue Department in the Gazette in November 2014 and its subsequent modifications, if any.

- (b) Notwithstanding any action that may have been taken for acquisition of land under clause (a) of sub rule 5 the Agency may, on application of the owner, enter into the agreement in **Form-IV**;

provided that on the date of such agreement proceedings under the Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act 2013 (30 of 2013) have not been initiated by the competent authority.

- (6) The land acquired under sub rule (3), (4) & (5) hereinabove shall, on acquisition, vest free of all encumbrances in the Agency.

11. Modification of Scheme;

If it seems necessary in public interest to do so, the Agency shall suo-motto or under request from the land owner(s) shall prepare a factual report regarding the modification of the Scheme and with the prior approval of the Appellate Authority can do the necessary modifications.

CHAPTER 3

ORGANISATION SET UP AND POWERS

12. Department of building permission and inspection,-

- (1) The Agency shall have a department of building permission and inspection which will be headed by the officer incharge of the said department shall be the person having minimum qualifications prescribed in rule 30 for an Engineer or Architect or Town Planner and shall be designated as Building Officer.
- (2) The Agency may designate suitable number of Building Inspectors and other technical officials, having qualifications not less than those prescribed for supervisors in rule 30 to assist the Building Officer. The Agency may also outsource this activity conforming to the qualifications mentioned in rule 30.

13. Duties of the Building Officer. -

- (1) The Building Officer shall be responsible for compliance of the provisions of these rules and all lawful orders or instructions issued pursuant thereto.
- (2) The Building Officer shall -
 - (a) receive all applications for permission under rule 20 and may issue permission;
 - (b) inspect the premises for which permissions have been issued and ensure compliance with these rules;
- (3) The Building Officer may as and when necessary issue all necessary notices or orders to, -
 - (a) remove illegal or unsafe construction;
 - (b) require necessary safeguards during development or construction;
 - (c) ensure compliance with the provisions of these rules.

14. Right of entry -- The Building Officer or his duly authorized representative may, after giving prior notice, enter at any reasonable time in any building or premises to perform any duty imposed upon him under these rules;

Provided that in case of any building being used as a dwelling house, or upon any enclosed part of garden attached to such building, no such entry shall be made except between the hours of sunrise and sunset and after giving its occupiers at least 24 hours' notice in writing of the intention to enter.

- 15. Inspection**— The Building Officer may make or cause to be made all the required inspections. All reports of inspections shall be in writing and duly certified by the inspecting officer. The Building Officer may, after obtaining the approval of the CEO, engage any such person as he may deem appropriate to advise and report upon any technical and/or legal issues that may arise.
- 16. Constructions not according to plan**—(1) if at any stage the Building Officer is of the opinion that construction is not proceeding according to the sanctioned plan or is in violation of any of the provisions of these rules or any other law for the time being in force, he shall notify the owner/ applicant/ occupier and thereupon all further construction that are not in conformity with these rules or any other law shall be stopped until correction has been effected and approved.
- (2) If the owner/ applicant/ occupier fail to comply with the requirements at any stage of construction, the Agency may suspend the permission for development and / or building construction and shall cause notice of such cancellation to be served to the owner / applicant / occupier. If the owner/ applicant / occupier is not traceable at his known address and there is no agent to receive the notice on behalf of the owner/ applicant/ occupier the notice may be securely pasted upon the said development and/ or construction. Pasting of such a notice shall be considered sufficient notice of cancellation of the said permission to the owner/ applicant/ occupier thereof.
- 17. Occupancy violations** — Whenever any building is being used by any person contrary to provisions of these rules, the Building Officer may by notice require discontinuance of such use of such building or portion thereof. Such person shall discontinue the use within ten days of the receipt of such notice comply with requirements of the rules. If the building does not discontinue the occupancy violation within 10 days, the building shall be declared as unauthorized by building officer and process for demolition shall be initiated and demolished. During this process, the occupants of this building shall be ordered to vacate the building within 3 days by giving a written notice to them and the whole building shall be vacated and sealed for demolition. If such person agrees to comply with requirements of the rules within a period of 45 days then the Agency may decide to unseal the building.

CHAPTER - 4

PERMISSION AND REGULATORY PROVISIONS

18. Permission for development or for construction. -

- (1) Development or construction with the permission of the Agency:-
No person shall carry out any development or erect, re-erect or make alterations or demolish any building or cause the same to be done without obtaining a prior permission in writing in this regard from the Agency;

Provided that no permission shall be required for,-

- (a) opening and closing of a window or door or ventilator;
- (b) providing inter-communication doors;
- (c) providing or removing internal partitions;
- (d) providing or removing false ceilings;
- (e) gardening;
- (f) white washing;
- (g) painting;
- (h) re-tiling and repairing of roof;
- (i) plastering and patch work;
- (j) re-flooring;
- (k) constructions of sun shades on one's own land;
- (l) re-erection of portions of buildings damaged by earthquake or other natural calamities, to the same extent and specifications as existed prior to such damage;
- (m) re-erection of portion of buildings damaged by any other calamity, notified by the District Collector with the previous approval of the State Government, to the same extent and specification as existed prior to damage.
- (n) carrying out works in compliance with any order or directions made by any Agency under any law for the time being in force;
- (o) carrying out works by any Agency in exercise of its powers under any law for the time being in force;
- (p) any work carried out by the Central or the State Government or any local Agency,-
 - (a) required for the maintenance or improvement of a highway, road or public street, being works carried out on land within the boundaries of such highway, road or public street;
 - (b) for the purpose of inspecting, repairing or renewing

any drains, sewers, mains, pipes, cables, telephone or other apparatus including the breaking open of any street or other land for that purpose:

Provided that no work which would entail breaking open any street shall be undertaken without prior intimation to the Agency.

- (q) the erection (including wells) made in the ordinary course of agricultural operation.
- (r) the construction of a road intended to give access to land solely for agricultural purpose;
- (s) the normal use of land which has been used temporarily for other purpose like marriage pandals or for festive occasions;
- (t) in case of land, normally used for no purpose or occasionally used for any purpose, the use of land for the other purpose or occasions not involving permanent diversion or diversion for substantial period.
- (u) In case of construction of boundary wall and or fencing in order to secure the periphery of land.

(2) In the case of a high rise development and/or building permission shall be granted by the Chief Executive Officer (CEO) of the Agency, after getting site clearance from the Site Clearance Committee, to be constituted by the State Government in this regard.

(3) Both the permission for development and also the permission for building shall be necessary for commencement of building activities involving development of land as a composite building scheme.

19. Development/ Building permission issued prior to these rules --
Any permission, sanction or approval given or order passed or any action taken or anything done in respect of the matters covered by these rules under any law or rule in force immediately before the commencement of these rules shall be governed in accordance with the provisions of law or rules under which such sanction or approval was given, order was passed or any action was taken or anything was done, as if these rules have not come into force:

Provided that at the time of application for renewal of such permission fresh sanction under these rules shall be required for that part of the work which was not started and the same may be granted.

- 20. Application for composite Building permission.-** (1) Every person who intends to develop the land, construct a building, erect, re-erect or make alterations in any land or building shall make an application in writing to the Agency in the form given in Appendix A-1 and it shall be the duty of the Agency or of the officer authorised by the Agency to issue required permissions within a period of 20 days of receiving the application as above. The period of delay in submitting the required documents by the applicant shall not be counted in the above time period of 20 days. Such notice shall be accompanied by the documents, plans and statements in quadruplicate. The plans shall be in ammonia print or white print. In addition an electronic copy shall also be submitted. The electronic copy shall be prepared in such software as may be directed by the Agency. One set of ammonia prints or white print shall be cloth mounted or laminated which may be retained in the office of the Agency for record. The application shall be accompanied by the documents, mentioned in **Appendix A-1** as the case may be along with copy of receipt of application fee. The application shall also be accompanied by a certificate duly signed by Structural Engineer/ Architect/ Engineer/ Supervisor of the building stating that all the provisions of rule 104 (for Earthquake prone areas) has been complied with.
- (2) The application for modifying a permission already granted under sub rule (1) above shall be submitted along with the detailed information and documents. The Building officer with approval from the CEO shall modify the permission already granted to such extend up to which it deems fit.
- 21. Earthquake proof.-** In addition to the document prescribed in rule 20, the certificates as indicated in **Appendix A-2, A-3, A-4, A-5, A-6 and A-7** shall be submitted duly signed by the Developer, Architect and Structural Engineer where the land is situated in earthquake prone areas. In case of larger buildings having more than 500 square meters built up area or in case of more than 3 storied buildings, the certificates as per **Appendix A-8, A-9 and A-10** shall be submitted separately by the Architect, Developer and Structural Engineer respectively on the completion of the project concerned.
- 22. Information accompanying application. -** (1) The application in **Appendix A-1** shall be accompanied with application fee, Key Plan, Site Plans, Sub-Division/ Layout Plan, Service Plans, Project Report out lining the proposed development, documents showing proof of ownership or of

any legal right in relation to the site, proof of the applicant having been authorized by the owner to submit the application (if applicant is not the owner), parking plans along with parking calculations and certificate of supervision as prescribed in sub-rule (2) to (12) of this rule.

(2) Size of Drawing sheets.-

(a) the size of drawing sheets shall be any of those specified in Table-1.

TABLE – 1
SIZE OF DRAWING SHEETS
[See rule 22 (2) (a)]

S.No.	Designation	Trimmed size In mm.	Untrimmed Size In mm.
(1)	(2)	(3)	(4)
1.	A0	841X1189	980X1,230
2.	A1	594 X 841	625 X 880
3.	A2	420 X 594	450 X 625
4.	A3	297 X 420	330 X 450
5.	A4	210 X 297	240 X 330
6.	A5	148 X 210	165 X 240

(b) recommended notation for Colouring Plans:- The plans shall be coloured as specified in Table-2.

TABLE-2
COLOURING OF PLANS
[See rule 22(2) (b)]

S.No.	Item	Site Plan		Building Plan	
		White Plan	Ammonia Print	White Plan	Ammonia Print
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1.	Plot Lines	Thick	Thick black	Thick black	Thick black
2.	Existing street	Green	Green	—	—

S.No.	Item	Site Plan		Building Plan	
		White Plan	Ammonia Print	White Plan	Ammonia Print
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
3.	Future street, (if any)	Green dotted	Green dotted	—	""
4.	Permissible building Lines	Thick dotted black	Thick dotted black	Thick	—
5.	Open spaces	No colour	No colour	No colour	No colour
6.	Existing work	Black (out line)	Blue	Black	Black
7.	Work proposed to be demolished	Yellow hatched	Yellow hatched	Yellow hatched	Yellow hatched
8.	Proposed work (see note-1)	Red filled in	Red	Red	Red
9.	Drainage and Sewerage Work.	Red dotted	Red dotted	Red dotted	Red dotted
10.	Water supply work	Black dotted Thin	Black dotted Thin	Black dotted Thin	Black dotted Thin

Note 1: Colouring of plans need not be done for entirely new construction. However for extension of an existing work this shall apply.

Note 2: For land development, sub-division, layout, suitable colouring notations duly indexed shall be used.

- (3) **Key Plan** -- A key plan drawn to a scale of not less than 1:10,000 shall be submitted along with the application for permission for a development/ building (composite building development) showing the boundary locations of the site with respect to neighbourhood landmarks. The minimum dimension of the key plan shall be not less than 75 mm.

(4) Site Plan – The site plan shall be drawn to a scale of not less than 1 : 1000 for site up to ten hectares and not less than 1 : 2000 for a site more than ten hectares and shall show:-

- (a) the boundaries of the site with dimensions and of any contiguous land belonging to the applicant indicating Khasra number or any other equivalent local denominations and in case the contiguous land owned by the applicant had been sub-divided earlier, public facilities provided in it and all streets within it opening out in the site for which the permission is being sought;
- (b) the position of the site in relation to neighbouring street;
- (c) the name of the street in which the building is proposed to be situated, if any;
- (d) all existing buildings on, over or under the site including service lines;
- (e) the position of the proposed building and of all other buildings (if any) which the applicant intends to erect upon his contiguous land referred to in sub-rule (a) in relation to,-
 - (i) the boundaries of the site and in case where the site has been partitioned, the boundaries of the portion owned by the applicant and also of the portions owned by others;
 - (ii) all adjacent streets, buildings (with number of storeys and height) and premises within a distance of 12 meters of the site and of the contiguous land (if any) referred to in sub-rule (a); and
 - (iii) if there is no street within a distance of 12 meters of the site, the nearest existing street.
- (f) the means of access from the street to the building, and to all other buildings (if any) which the applicant intends to erect upon his contiguous land referred to in (a) above;
- (g) space to be left about the building to secure a free circulation of air, admission of light;
- (h) the width of the street (if any) in front and of the street (if any) at the side or rear side of the buildings;
- (i) the direction of north point related to the plan of the buildings;

- (j) the position of all existing features like high tension line, telegraph and electrical poles / lines , underground pipe lines, trees, grave yards, religious buildings, railway lines, etc. within a distance of 30 meters from the nearest edge of the site, all major physical features of land proposed to be developed which include the approximate location and size of any water body, flood affected areas and contours at an interval of 0.3 meters in case of the site which has a slope more than 1:20;
 - (k) present and proposed use of the land;
 - (l) Area Statement in detail showing Total land area, Permissible Ground Coverage, Proposed Ground coverage, Permissible FAR, Proposed FAR, Open spaces, Parking Calculations; and
 - (m) such other particulars, as may be prescribed by the Agency.
- (5) **Layout plan of composite building development work.** In case of development work, the application shall be accompanied by the layout plan of composite building development work, which shall be drawn on a scale of not less than 1: 500 containing the following particulars.-
- (a) scale used and north point;
 - (b) the location of all proposed and existing roads with their existing/ proposed/ prescribed width within the land;
 - (c) dimensions of plot along with building lines showing the setbacks with dimensions within each plot;
 - (d) the location of drains, sewers, public facilities and services, and electrical lines, etc;
 - (e) table indicating size, area and use of all the plots in the sub-division / layout plan, along with MOS, F.A.R., Ground Coverage, Building Height, Occupant load;
 - (f) a statement indicating the total area of the site, area utilised under roads, open spaces for parks, playgrounds, recreation spaces and proposed layout-plan including reservations such as schools, shopping and other public places (if provided for) along with their percentage with reference to the total area of the site proposed to be sub-divided; and
 - (g) The Plan, elevation and section of the building shall preferably be drawn to a scale of 1:100. The plan shall--
 - (i) include floor plans of all floors together with the covered area clearly indicating the size and spacing of all framing members and size of rooms and the position of staircases, ramps and lift wells;

- (ii) show the use of occupancy of all parts of the building;
 - (iii) show exact location of essential services, for example, water closet, sink, bath including the water supply and drainage line;
 - (iv) include sectional drawing showing clearly the size of footings, thickness of basement wall, wall construction, size and spacing of framing members, floor slabs and roof slabs with their materials and size and locations of doors, windows and other openings. The section shall indicate the height of building and rooms and also the height of the parapets and the drainage and the slope of the roof. At least one section should be taken through the staircase;
 - (v) schedule showing calculations and designs in respect of RCC work, if any, involving structural engineering such as roof, slabs, columns, frame etc.
 - (vi) show elevation of front and sides;
 - (vii) indicate details of served privy, if any;
 - (viii) give dimensions of the projected portions beyond the permissible building line;
 - (ix) include terrace plan indicating the drainage and the slope of the roof;
 - (x) give indications of the north point relative to the plan, and the scale used;
 - (xi) schedule of built-up area floor-wise, F.A.R, proposed schedule of setbacks and coverage; and
 - (xii) for commercial building, indicate the placement and size of display boards.
- (h) **Building plan for high rise/ Special buildings.** For high rise buildings and for special buildings like educational, assembly, institutional, industrial, storage and hazardous and mixed occupancies having area more than 500 square meters the following additional information shall be furnished or indicated in the Building Plan :-
- (i) access to fire appliances/vehicles with details of vehicular turning circle and clear motorable access way around the building;

- (ii) size (width) of main and alternate staircase along with balcony approach, corridor, ventilated lobby approach;
 - (iii) location and details of lift enclosures;
 - (iv) location and size of fire lift;
 - (v) smoke stop lobby/door, if provided;
 - (vi) refuse chutes, refuse chamber, service duct;
 - (vii) vehicular parking space;
 - (viii) refuse area, if any;
 - (ix) details of building services, like air-conditioning system with position of fire dampers, mechanical ventilation system, electrical services, boilers, gas pipes, water/ sewage treatment plants;
 - (x) details of exits including provision of ramps, etc. for hospitals and special risks;
 - (xi) location of generator, transformer and switch gear room;
 - (xii) smoke exhaust system, if any;
 - (xiii) details of fire alarm system and network;
 - (xiv) location of centralized control, connecting all fire alarm system, built-in-fire protection arrangements and public address system, etc.
 - (xv) location and dimensions of static water storage tank and
 - (xvi) pump room along with fire service inlets for mobile pumps and water storage tank;
 - (xvii) location and details of fixed fire protection installations such as sprinklers, wet risers hose-reels, drenchers, carbon-di-oxide installations, and
 - (xviii) location and details of first aid fire fighting equipment or installations.
- (i) **Additional Information in case of High Rise Buildings:-** In respect of high rise buildings, the following additional information shall be given :-
- (i) **Urban Planning--**
 - land use as per Development plan;
 - land use as per zonal plan (if any);
 - land use as per layout plan (if any); proposed density.
 - (ii) **Traffic Planning--**
 - width of existing road;

- width of proposed road;
- provision of entry and exist;
- provision of service road;
- A comprehensive circulation plan of the plot and of its adjoining areas;
- arrangements for parking vehicles.

(iii) **Fire prevention, fighting and protection Planning--**
 - details of fire detection and fire fighting arrangement.

(iv) **Planning of services--**
 - internal water, sewerage, drainage, power, telecommunication, garbage disposal and cleaning of common spaces;
 - peripheral water, sewerage, drainage, power;
 - trunk water, sewerage, drainage, power, telecommunication and garbage disposal.

(v) **Architecture--**
 - plans of each floor;
 - necessary number of cross sections;
 - elevation of each sides;
 - details of toilet blocks and kitchen;
 - details of landscaping and tree plantation;
 - system of power connections from Electric poles, Telephone poles. Dust bins numbering, parking of different vehicles, covering of drains, over-head tanks and underground water tank.

(6) **Service Plan** - Plans, elevations and sections of water supply and sewerage disposal system, if any, shall also be indicated. In case of building having more than three stories, elevation and section of the services shall also be included.

(7) **Specification.**

- (i) Specifications both general and detailed, giving type and grade of materials to be used, duly signed by the licensed architect, structural engineer, engineer, supervisor or town planner, as the case may be, shall accompany the application.
- (ii) Every application for permission for sub-division of land shall also be accompanied by the following statements:-
 - (a) A statement containing general specifications of all improvements proposed to be made within the area, for

example grading and paving of roads and lanes, provision of gutters, side drains, provisions for sufficient, safe and assured water supply, arrangement of sewage disposal, street lighting and development of parks and play-fields and public utility;

- (b) the purpose for which land is to be used and particulars of proposed distribution of land under different purposes;
- (c) general specifications of the material to be used, estimated cost of the proposed development of the area; and
- (d) any other statement required by the Agency.

(8) **Supervision:** The application shall be further accompanied by a certificate in form given in **Appendix-A-11** by the licensed architect, structural engineer, engineer, supervisor or town planner, as the case may be undertaking the supervision.

(9) **Certificate of structural design:** In high rise buildings, a certificate about structural stability duly signed by a structural engineer along with all relevant calculations shall accompany the application.

(10) **Proof of title etc.:** Every application shall be accompanied by the following as evidence of applicant's right, title or interest in the land or plot, namely :-

- (a) attested copy of the sale-deed, lease-deed, or any other document under which right, title or interest in land or plot is claimed;
- (b) attested copy of the khasra plan (patwariaks) and khatauni record, if any;
- (c) other document that may be considered necessary by the Agency. In case of lease hold plots, the lessee shall have to prove that he is entitled to construct on the lease hold plot; and
- (d) authorisation of owner, in case if applicant is not the owner.

23. Preparation and signing of plans:- The architect, structural engineer, engineer, supervisor or town planner, as the case may be, shall prepare and duly sign any plan and shall indicate his name, address, qualifications and license number and it's validity. The plans shall also be duly signed by the owner/ applicant indicating his address. The type of plans /

buildings that can be undertaken by the licensed professionals shall be as provided in rule 30.

- 24. Application for alteration:-** When the application is for making an alteration in the existing building, only such plans and statements, as may be necessary, shall accompany the application.
- 25. Development where land adjoins Government Property:-** In case a Government agency requests the Agency to provide copy of proposed development adjacent to the land owned by it, the same shall be provided.
- 26. Fees.-**
- (1) Every application referred to in rule 20 shall be accompanied by application fees as prescribed under sub rule (2) and an attested copy of receipt of such payment shall be attached with the application. An application received without such receipt shall not be deemed valid and hence rejected.
- (2) **Application Fee:** Application shall be accompanied by the fees which shall be as under:-
- for the composite Building Permission Rs 1.00 per Square meter of the proposed built-up area;
 - for development permission of land Rs. 5000/- per hectare.
 - application fee shall not be refunded in any case.
- (3) **Permission fee:** The applicant shall pay the following permission fee before the permission is issued,-
- In case of a building permission (including high rise buildings)

Item No.	Type of construction	Built up area		Fees Chargeable in Rs.
		from Sq m.	To Sq m.	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1.	A building intended to be used exclusively as residence	0	300	1,000
		301	600	4,000
		601	1,000	7,500
		1,001	1,500	10,000
		1,501	5,000	25,000
		5,001	10,000	50,000
		Note: Rs. 10 /- Sq,mts, for every Sq,mts increase, above 10,000		

Item No.	Type of construction	Built up area		Fees Chargeable in Rs.
		from Sq m.	To Sq m.	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
		Sq.mts		
2.	A building intended to be used as storehouse, factory or carrying on trade or business or any other commercial or industrial purpose.	Fees as prescribed in item No.1 together with additional charge of 25% of such amount of fees,		
3.	A building intended to be used as administrative block, any social, charitable, educational etc. purposes.	Fees as prescribed in item No.1		
4.	A building intended to be used for shops cum residence purpose or any other commercial purpose.	Fees as prescribed in item No.1 together with an additional charge of 50% of such amount of fees.		
5.	Addition or alteration in built up area (upto 10%) or external addition or alteration, in the approved plan, revalidation of the building permission. For more than 10% fresh application shall be submitted.	Rs. 500.00		

(b) In case of application under rule 20 of these rules the permission fee for development of land shall be as under :-

Item	For Development in following Land use Zones	Where population of the nearest town is		
		More than 10 lakhs	5 to 10 lakhs	Less than 5 lakhs
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Permission fee payable (Rs./ Hectare)	Residential or Public and Semi public or Industrial or Transportation, commercial, recreational, agriculture etc.	75,000	50,000	25,000.
Re-validation	Residential or Public and	10% of the amount of permission		

Item	For Development in following Land use Zones.	Where population of the nearest town is		
		More than 10 lakhs	5 to 10 lakhs	Less than 5 lakhs
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
of the development permission	Semi public or Industrial or Transportation, commercial, recreational, agriculture etc.	fees charged originally in respect of the concerned development permission		

- (c) The Agency may reject the application if the applicant does not deposit the permission fee within 15 days of receiving the intimation to deposit such fees. Such intimation shall be sent by registered post to the applicant.
- (d) Agency shall keep a set of approved standard building plans for plot size upto 150 sq.mts. In case the owner's/ applicant plot is situated in approved layout, and he wishes to construct his residence as per one of the standard approved plans available with the Agency, he may apply to the Agency in the prescribed format indicating his choice of the standard approved plan along with the requisite fees and his ownership documents. The receipt of payment of fee to the Agency in such case shall be considered as authorized building permission.
- (4) Application for modification,- In case an application for modifying a permission already granted under proviso of the rules is applied, only the application fee prescribed in sub rule(2) hereinabove shall be charged. No permission fee mentioned in clause (a) of sub-rule (3) shall be payable in such cases.
- (5) Withdrawal of application: In case the applicant withdraws his application and plans at any time before sanction then such withdrawal shall terminate all proceedings with respect to such application. In the event of submission of a fresh application within a period of three months from the date of such withdrawal, the application fee paid earlier shall be adjusted towards fee payable for fresh application. In no case the fees once paid shall be refunded.

27. Merger and division

(A) Merger of plot

(1) An application for merger of a plot with another plot or land shall be made to the Agency by the owners or a person authorized by the owner(s) of such plot or land, as the case may be, in **Form- V**. The documents mentioned in the form shall also be submitted along with the application. The application fee shall be Rs 5000/- and a copy of receipt of payment of such fee shall be submitted along with the application. In case the application of merger is allowed the applicant shall have to pay a permission fee equal to Rs 25000/- at the time of the grant of such permission.

- (2) (i) The Agency may either,-
(a) accept the application; or
(b) reject the application; or
(c) accept the application with such conditions as considered appropriate.
- (ii) However an application of merger shall not be accepted, if such merger.-
(a) adversely affects in any manner the right of access of any person;
(b) violates the norms prescribed in the applicable Development Scheme or the provisions of the Act or these rules.

(B) Division of the plot

(1) An application for division of a plot shall be made to the Agency in **Form-VI**. The documents mentioned in the form shall also be submitted along with the application

(2) The application fee shall be Rs 5000/- and a receipt of payment of such fee shall be submitted along with the application. In case the application of division is allowed the applicant shall have to pay a permission fee of Rs 25000/- at the time of the grant of such permission.

- (3) (1) The Agency may either-
(a) accept the application; or
(b) reject the application; or
(c) accept the application with such conditions as considered appropriate.
- (4) However an application of the division of the plot shall not be accepted if such division-

- (a) adversely affects in any manner/the right of access of any person.
- (b) Violates the norms prescribed in the applicable development Scheme or the provisions of the Act or these rules.

28. Duration of sanction:-

- (1) In case of permission under Rule 20 of the sanction once accorded shall remain valid up to five years.
- (2) The permission may be revalidated if it not expires. Such revalidation may be permitted for two consecutive terms of one year each, after which proposals shall have to be submitted afresh. In case the application for revalidation is submitted after the expiry of the said period of five years, the Agency shall charge a permission fee equal to the fee prescribed under clause (a) of sub-rule (3) of rule 26 before revalidating the same. However no fee shall be charged if the application for revalidation is received before the expiry of its validity. The limitation of seven years shall not be relaxed.
- (3) In case execution of the project begins during the validity of the permission granted under Rule 20, the permission shall not be deemed to lapse thereafter at any time and no revalidation shall be required.

29. Revocation of permission. -

The Agency may suspend or revoke any permission granted by it under the provisions of these rules if it has reasons to believe that such permission has been obtained on the basis of a false statement or any misrepresentation of any material fact or that the conditions imposed in the permission have been violated or that the provisions of the Act or rules made there under have not been observed.

Provided that, no such order shall be passed unless, the person who obtained such permission has been given an opportunity of being heard.

Provided further that such order of revocation or suspension may be annulled if the applicant cures the violation of the Act or the rules or any conditions imposed in the permission within the stipulated time as prescribed by the Agency. However where the permission has been obtained on the basis of a false statement or any misrepresentation of any material fact no such order of revocation shall be annulled.

30. Licensing of Engineer, etc:-(1) The Agency may issue licenses in form VII to the Structural Engineers, Engineers, Supervisors and Town Planner, who possess the minimum qualifications as laid down in sub-rule (2).

(2) The minimum Qualification prescribed for the issue of license to an Engineer etc. is given in column (2) :-

Designation (1)	Minimum Qualification (2)
1. Architect	An architect, who is duly registered with the council of Architect under the Architects Act, 1972. Such Architect shall not require any separate license from Agency.
2. Structural Engineer	Graduate in Civil Engineering of recognized Indian or Foreign University and/ or Chartered Engineer or Associate Member in Civil Engineering Division of Institution of Engineers (India) or equivalent Overseas Institution with three years experience in Structural Engineering practice with designing and field work: Provided that the three years experience shall be relaxed to,- (a) two years in case of post-graduate degree of recognized Indian or Foreign University with branch of Structural Engineering; (b) one year in case of Doctorate in Structural Engineering.
3. Engineer	The Corporate Membership (Civil) of the Institution of Engineers (India) or such Degree or Diploma in Civil, Municipal or Structural Engineering which makes him eligible for such membership.
4. Supervisor	(a) three years Architectural Assistantship or Intermediate in Architecture or Diploma in Civil Engineering with two years experience under an Architect or an Engineer; or,

Designation	Minimum Qualification
(1)	(2)
	(b) draftsman in Civil Engineering from Industrial Training Institute with five years of experience under an Architect or an Engineer.
5. Town Planner	Graduate in Architecture or Civil engineering or physical planning with post graduation in Town Planning or Urban Planning or Regional Planning or Housing Planning or Transport Planning or Urban Design or Landscaping Architecture

- (3) Any person desirous of getting a license under this rule shall apply to the Agency with attested copies of certificates on which the claim is based and also receipt in token of payment of license fees :-
- certificates on which the claim is based; and
 - receipt in token of payment of license fee.
- (4) The Agency granting a license shall maintain a register entering therein the details of the person to whom license is issued or renewed.
- (5) The license shall be valid permanently unless cancelled by the Agency.
- (6) Fee - The fee for grant of license shall be as under:-
- | | |
|---|-------------|
| 1- Structural Engineer, Engineer and Town planner | Rs. 1500.00 |
| 2- Supervisor | Rs. 750.00 |
| 3 - Group or Agency | Rs. 3600.00 |
- (7) A license may be renewed for similar period after the expiry of the period of the original license on payment of fee prescribed in sub-rule (6).
- (8) Licensee shall work in accordance with the terms of his license.
- (9) An Architect or a licensed Structural engineer/ Engineer/ Supervisor/ Town Planner shall be competent to perform the duties indicated herein below.
- (A) **Architect-Competence.**-An Architect who is registered with the council shall be competent to carryout work related to the permission for building and shall be entitled to submit:-
- all plans and information connected with permission for

- all building irrespective of size and height;
- (ii) structural details and calculations for residential buildings on plot up to 500 square meters and up to three storey's or 12.50 meters in height;
 - (iii) certificate of supervision and completion of all buildings;
 - (iv) all plans and related information connected with permission for development of area up to 4 hectare; and
 - (v) certificate of supervision for development of land area up to 4 hectare.
- (B) Structural Engineer-Competence.-** The licensed Structural Engineer shall be competent to carry out the work relating to permission of building, and shall be entitled to submit:-
- (i) all plans and information connected with permission for residential buildings on plots up to 500 Sq m. and up to three stories or 12.50 m in height.
 - (ii) the structural details and calculation for all buildings;
 - (iii) certificate of supervision and completion of all buildings;
 - (iv) all plans and related information connected with permission for development of area up to one hectare;
 - (v) certificates of supervision for development of land area up to one hectare.
- (C) Engineer-Competence.-** The licensed Engineer shall be competent to carry out the work related to the permission for building as given below and shall be entitled to submit :-
- (i) all plans and information connected with residential building on plot up to 300 sq meter and up to two stories or 7.5 meter in height.
 - (ii) structural details and calculation for all buildings on plots up to 500 sq m and height upto four Stories (15m);
 - (iii) certificate of Supervision and completion for all buildings;
 - (iv) all plans and related information connected with permission for development of area up to 1 hectare; and
 - (v) certificate of supervision for development of land area up to 1 hectare.
- (D) Supervisor-competence.-**The licensed Supervisor shall be

entitled to submit:-

- (i) all plans and related information connected with the permission for residential buildings on plots up to 200 sq m. and up to two stories or 7.5 meters height;
- (ii) certificate of supervision for buildings in (i) above .

(E) Town Planner-competence. - The licensed Town Planner shall be entitled to submit:-

- (i) all plans and related information connected with permission for development irrespective of the size of land; and
- (ii) certificate of supervision for development of land as in (i) above

(F) Group - When a group of qualified architects, engineers, town planners is practicing, then the qualification and competence of work shall be equivalent to the highest competency of individual in the group.

31. Grant of permission or refusal:-

The Agency may either sanction or refuse the building plans and specifications or may sanction them with such modifications or directions or conditions as it may deem appropriate and thereupon shall communicate its decisions to the applicant in **Form VIII**. One set of Sanctioned Plan (ammonia prints / white print) shall be cloth mounted/ laminated which shall be retained in the office of the Agency for record.

32. Limitation period for grant or refusal of permission. -

If the Agency fails to intimate in writing its refusal of sanction to the applicant within the period of 60 days, the permission shall be deemed to have been sanctioned. However nothing shall be construed to authorize any person to do anything in contravention of provisions of the Act and Rules made there-under and against the provisions of Development Scheme or against the terms of lease and titles of the land or against the provisions of any other law/ instructions issued by the Central or State Government, operating on the site of the work;

Provided that in computing the period of 60 days a period in between the date of requisitioning any further information or documents from the applicant and date of receipt of such information or documents from the applicant shall be excluded.

33. Reasons to be given when permission refused:-In the case of refusal the Agency shall give the reasons for doing so. The Agency shall as far as

possible point out all the objections on the application, plans, specifications and documents submitted in the first instance itself and ensure that no new objections are raised when they are resubmitted after compliance of earlier objections.

- 34. Owner to resubmit plan complying with objections:-** Once the plan has been scrutinized and shortcomings / objections have been pointed out, the applicant shall modify the plan to comply with the shortcomings / objections raised and shall resubmit it. The Agency shall scrutinize the re-submitted documents / plan and if there be further objections, the application may be rejected.
- 35. Responsibilities and duties of the Applicant / owner :-** (1) Neither the - granting of the permission nor the approval of drawings and specifications nor inspections made by the Agency during erection of the building shall in any way relieve the applicant and owner of such building from its responsibility of carrying out the work in accordance with the requirements of these rules and the provisions of the applicable Development Scheme.
- (2) Every applicant or owner shall-
- (a) permit the Agency or person authorized by it or the Building Officer or person duly authorized by him to enter in the building or premises for which the permit has been granted at any reasonable time for the purpose of ensuring the compliance of these rules;
 - (b) submit a document of ownership or right of interest in relation to the site;
 - (c) obtain, where applicable, from the respective Authorities, permissions relating to building, zoning, grades, sewers, water-mains, plumbing, signs, blasting, street, occupancy, electricity, highways and all other permissions, required in connection with the proposed work;
 - (d) give notice to the Agency of the intention to start work on the building site in **Form IX**;
 - (e) give notice in writing to the Building Officer to arrange inspection when the work reaches plinth level in **Form X**;
 - (f) give written notice to the Agency regarding completion of work described in the permission in **Form XI** and;
 - (g) obtain permission for occupancy in **Form XII** from the Agency prior to any:-
 - (i) occupancy in the building or part there-of, after

- construction or alteration of that building or part thereof; or
- (ii) change in the class of occupancy of any building or part thereof;
- (h) upon the request of the applicant or owner, the Agency will issue occupancy certificate of the building within 30 days from the receipt of such request. If such permission is not issued within 30 days from receipt of the application or suitable instructions for changes have not been issued by the Agency within the said period the occupancy permission shall be deemed to have been issued.
- (3) In case of applicant or owner failing in fulfilling the responsibilities and duties, the building officer will take action as per the relevant provisions of Act and Rules, as the case may be.

36. Documents at site. - (1) Where tests of any materials are made to ensure conformity with the requirements of these rules, records of the test data shall be kept available for inspection during the construction of the building and for such period thereafter as required by the Agency.

(2) The person to whom permission is issued shall during construction keep:-

- (a) posted in conspicuous place on the property in respect of which the permission was issued, a copy of the permission for building and or development, as the case may be; and
- (b) a copy of the approved drawings and specifications referred to in rule 22 of the property in respect of which the permission was issued.

37. Inspection by the Agencies- (1) Generally every construction or work for which permission is required or issued shall be subject to inspection by the Agency. The Agency may appoint special inspectors, if the construction involves hazards or require constant inspection.

(2) Inspection, where required, shall be made within 7 days following the receipt of notice regarding start of work on the site. After the expiry of such period the applicant or owner shall be free to continue the construction according to the sanctioned plan. At the first inspection, the Agency shall determine to the best of its ability, whether the building has been located in accordance with the approved plans. The final inspection of the completed work shall be made within 21 days following the receipt of notice regarding completion of work at site.

- (3) When inspection of any construction operation reveals any lack of safety precaution, the Agency shall have right to direct the applicant or owner to stop the work immediately until the necessary remedial measures are taken.

38. **Demolition of Building.-** Before a building is demolished, the applicant or owner shall notify the concerned service providers of various services like water, electric, gas, sewer, and other service connections. A permission to demolish a building shall not be issued until a release is obtained from the utilities stating that their respective service connections and appurtenant equipment, such as meters and regulators have been removed or sealed and plugged in a safe manner.

39. **Architectural control.** - (1) Compliance with the provisions of these rules is adequate for normal buildings. However, for major public buildings or complex of buildings coming up in any environmentally sensitive area or in the proximity of monuments and buildings of heritage importance, the aesthetics of the whole scheme may also have to be examined, vis-a-vis existing structures. In addition, any development which may affect the general characteristics and environment of historical, architectural, or other monuments should also be accordingly scrutinized and necessary modifications in the plans be made.

Note:-This clause is intended to be used only in rare circumstances and the scrutiny shall be limited to the external architectural features only with the purpose of ensuring an aesthetic continuance of the existing structures with the new.

(2) The Agency may, with the prior approval of the Government, appoint an Art Commission for examining schemes of such buildings. This Commission may consist of persons who are specialized in the respective subject.

(3) The Commission may select only the important buildings as described in sub-rule (1) and examine proposals of development / construction with respect to surrounding area. The owner and/or the Architect, Structural Engineer, Engineer or Town Planner as the case may be, who has signed the plan may be examined. A study of the plan, elevations, sections, models etc. may be made. The Architect, Structural Engineer, Engineer or Town planner as the case may be, shall explain in general terms the purposes which the building have to serve and the main conditions which have influenced him in preparing the design. The

Commission may recommend a change in the whole scheme or suggest modifications in the scheme to the Agency. The Agency shall thereafter take the final decision on granting development/ building permission.

The time taken by the commission in submitting its recommendations shall not be taken into account while computing the period of sixty days, within which the Agency may have to grant the building permission under the Rules.

- (5) The Art Commission may also advise the Agency, on schemes which will beautify the areas and add to their cultural vitality.

40. Completion Certificate and permission to occupy or use- Every owner/ applicant on completion of the development and/ or building and before occupation of the building shall obtain from the Agency, a completion certificate to this effect that the development and / or building has been completed as per the sanctioned plan.

(1) Every person who--

- (i) erects or re erects any building or
- (ii) make any material external alteration in or addition to any existing building; or
- (iii) construct or re-constructs any projecting portion of a building which the Building Officer is empowered to require to be set back or is empowered to give permission to construct or reconstruct;

shall within one month of the completion of the work delivered to the Building Officer at his office a notice in writing of such completion and shall give to the Building Officer all necessary facilities for the inspection of such work.

- (2) Within seven days after the receipt of the said notice the Building Officer shall depute an officer to commence the inspection of such work.
- (3) Within seven days from the date of commencement of such inspection the Building Officer shall-
 - (a) give permission for the occupation of the building erected or for the use of the part of the building re-erected; or
 - (b) refuse such permission in case such erection, construction or re-construction is in contravention of any provision of

this Act or any rule or byelaw made there under or any other enactment for the time being in force.

(4) No person shall occupy or permit to be occupied any such building or use or permit to be used any part affected by the re-erection of such building--

(a) until the permission referred to in clause (a) of sub-rule (3) has been granted in the manner prescribed by the rules or byelaws;

(b) unless the Building officer has failed for fifteen days after the receipt of notice of completion to intimate his refusal to grant the said permission.

41. Power of Building Officer to stop progress of building work unlawfully commenced or carried on-

(1) In any case in which the erection commenced is being carried on unlawfully as mentioned in rule 46, the Building Officer may by written notice require the building operations to be discontinued from the date of service of such notice.

(2) Any person failing to comply with the terms of such notice shall be punishable with a fine which may extend to five thousand rupees and if he fails to comply with the terms of such notice after the first day of his failure so to do, with a further fine which may extend to two hundred rupees for every such day after the first.

42. Power of Building Officer to direct removal of person from building in which works are unlawfully carried on or which are unlawfully occupied-

(1) If any person contravenes any provision of sub-rule (4) of rule 40 or rule 41 or disobeys any direction of the Building Officer made there under, the Building Officer after giving twenty-four hours notice shall direct all persons engaged in any capacity in the work of erecting or re-erecting the building in question or part thereof or constructing or re-constructing any projecting portion thereof or occupying or using such building or part thereof, to remove themselves and shall take such measures as will prevent any one of such persons from again entering into

or remaining upon such building or part thereof except with his permission;

Provided that any person occupying or using such building or part thereof either as tenant or as owner in contravention of sub-rule (4) of section 40 shall not be directed to remove himself unless he has been served by the Building officer with one week's notice in writing requiring to him vacate:

Provided further that if in the opinion of the Building officer there is imminent danger to human life, the Building officer may require such building or part thereof to be vacated immediately.

- (2) The Building officer shall, on the application of any person who has vacated any premises in pursuance of a notice under sub-rule (1), re-instate such person in the premises on the withdrawal of such notice, unless it is in his opinion impracticable to restore substantially the same terms of occupation by reason of any structural alteration or demolition.
- (3) All expenditure incurred in the enforcement of the provisions of this section may be recovered from the person offending.

43. Erection and use of temporary building to be approved by Building Officer.

- (1) No building shall be erected for a temporary purpose without the sanction of the Building Officer,
- (2) If any building erected for a temporary purpose is not used strictly for such purpose and in accordance with sanction granted under the provisions of sub rule (1) or is erected without the sanction of the Building Officer, the building may be demolished by the Building Officer at the expenses of the owner thereof, whether he is prosecuted under these rules or not.

44. Power to regulate line of buildings-

- (1) If any part of a building projects beyond the regular line of a public street, either as existing or as determined for the future or beyond the front of immediately adjoining buildings the Agency may-

- (a) if the projecting part is a verandah, step or some other structure external to the main building, then at any time, or
- (b) if the projecting part is not such external structure as aforesaid, then whenever the greater portion of such building or when ever any material portion of such projecting part has been taken down or burned down or has fallen down;

Require by notice either that the part of some portion of the part projecting beyond the regular line or beyond the front of the immediate adjoining building, shall be removed, or that such building when being rebuilt shall be set back to or towards the said line or front; and the portion of land added to the street by such setting back or removal shall henceforth be deemed to be part of the public street and shall vest in the Agency.

Provided that the Agency shall make reasonable compensation to the owner for any danger or loss he may sustain in consequence of his building or any part thereof being set back.

- (2) The Agency may, on such terms as it thinks fit, allow any building to be set forward for the improvement of the line of the street.

45. Compensation.-

- (1) No compensation shall be claimable by an owner for any damage which he may sustain in consequence of the prohibition of the erection of any building.
- (2) The Agency shall make reasonable compensation to the owner for any damage or loss which he may sustain consequence of the inclusion of his land in a public street but in assessing such compensation, regard shall be had to the benefits accruing to that owner from the development of the land belonging to him and affected by such street.

46. Power to require, removal or alteration of work not in conformity with rules or any scheme or any other requirement.-

- (1) If any building is erected or re-erected or any development of land is found in contravention of any scheme or of any building

/ development rules, the Building Officer without prejudice to his right to take proceedings for a fine in respect of the contravention, may by notice require the owner either to pull down or remove the work or, if he so elects, to effect such alterations therein as may be necessary to make it comply with the said scheme or byelaws.

- (2) If a building is erected or re-erected-
 - (a) without any sanction as required under these Rules.
 - (b) when sanction has been refused, or
 - (c) in contravention of the terms of any sanction granted, or
 - (d) when sanction has lapsed,
 the Building Officer, shall-
 - (i) by written notice, require the person who is erecting such building or executing such work or has erected such building or executed such work on or before such day as shall be specified in such notice, by a statement in writing subscribed by him or by an agent duly authorised by him in that behalf and addressed to the Building Officer, to show sufficient cause why such building or work shall not be removed, altered or pulled down, or;
 - (ii) shall require the said person on such day and at such time and place as shall be specified in such notice to attend personally or by an agent duly authorized by him in that behalf, and show sufficient cause why such building or work shall not be removed, altered or pulled down.
- (3) If such person shall fail to show sufficient cause, to the satisfaction of the Building Officer, why such building or work shall not be removed, altered or pulled down, the Building Officer may remove, alter or pull down the building or work and the expenses thereof shall be paid by the person.

47. Buildings or works commenced contrary to the Rules may be cut into and laid open for purpose of Inspection.-

- (1) If there shall be reasonable ground for suspecting that in the erection of any such building or in the execution of any such work as is referred to in rule 46 anything has been done, contrary to any provision of any rule or byelaw, or that anything required by any such provision, rule or bye byelaw to be done has been omitted to be

done; and if, on inspecting such building or work, it is found that the same has been completed or is too far advanced to permit of any such fact being ascertained, the Building Officer may, with the approval of the CEO of the Agency by a written notice require the person who has erected such building or executed such work or is erecting such building or executing such work to cause so much of the building as prevents any such fact being ascertained to be cut into, laid open or pulled down to a sufficient extent to permit of the same being ascertained.

- (2) If it shall thereupon be found that in the erection of such building or the execution of such work nothing has been done contrary to any provision of these rules or byelaw, and that nothing required by any such provision, rule or bylaw to be done has been omitted to be done, compensation shall be paid by the Agency to the person aforesaid for the damage and loss incurred by cutting into, laying open or pulling down the building or work.

48. Deviation from sanctioned plan and compounding for deviation.- Notwithstanding anything contained in the Act or any other Act for the time being enforce or any rules or bye laws made there under, the Building Officer may compound the offence of constructing buildings without permission or contrary to the permission granted. If:-

- (1) No deviation and compounding, from the sanctioned plan shall be permissible if the construction involved in such deviation
 - (a) affects the front Marginal Open Space;
 - (b) exceeds 10% of the permissible FAR;
 - (c) is related to the parking area and public utility space;
 - (d) comes within the boundary of road or the area affecting the alignment of public road;
 - (e) comes in the area of any water body (talab), river or nallah or stream; and
 - (f) comes within 30 meters or such distance from the bank of water bodies as may be prescribed in the respective development scheme.
- (2) for every floor constructed, an increase upto 0.25 meters in the height shall not be counted towards the height of the building .

- (3) Agency may compound unauthorized development / construction as per the compounding charges ascertained by the State Government by the order.

49. Provisions regarding buildings unfit for human habitation.-

- (1) If it appears to the Building Officer that any land/ building intended or used for human habitation or human occupation for any purpose whatsoever is unfit for such habitation or occupation, he shall give notice in writing to the occupier or to the owner, if the building is not occupied, stating that the building is unfit and signifying his intention to prohibit the further use of such building for such purposes, and calling upon the occupier or owner to state in writing his objections to such prohibition within thirty days from the receipt of the notice. If no objection is stated by such occupier or owner within the said period, or if the objection stated appears to the Building Officer to be insufficient or not well founded, he may, with the previous approval of the CEO of the Agency prohibit by an order in writing the further use of such building for human habitation or occupation and shall affix a notice to that effect on a conspicuous part of such building.
- (2) Notice of such prohibition shall be served upon the owner of any land / building affected thereby and also upon every occupier or user thereof, specifying a period, not being less than ten days from the date of service of such notice, within which every such person shall remove himself and his removable property from the said land/ building; and if within the period so specified any such person fails to remove himself and his property as aforesaid, the Building Officer and in accordance may cause him and his property to be removed and may recover from him the cost of such removal.
- (3) When a land/ building has been vacated by removal under sub-section (2), the Building Officer shall affix a notice to the land/ building in the manner prescribed by decided by the Chief Executive Officer of the Agency and no person except with the permission in writing of the Building Officer and in accordance with the terms and conditions of such permission, shall without sufficient cause enter into or remain in such land/ building.
- (4) Wherever the Building Officer is of opinion that any land/ building intended or used for human habitation is unfit for such habitation or occupation and the Building Officer considers that it can be rendered fit for human habitation or occupation by structural

alternations or repairs, he may by a notice in writing call upon the owner to execute within a period of three months from the date of receipt of such notice, such structural alternations or repairs as he deems necessary, and if at the expiry of the aforesaid period such alternations or repairs have not been executed to his satisfaction, he shall with provision approved issue to the owner a notice in writing ordering the demolition of such building within a period of thirty days from the receipt of the notice or such longer period as the Building Officer may specify.

- (5) Whenever the Building Officer is of the opinion that the land/ building cannot be rendered fit for human habitation or occupation, he may, with the previous approval of the CEO of the Agency, by a notice in writing call upon the owner to demolish it with a period of thirty days from the receipt of such notice or such longer period as the Building Officer may specify.
- (6) If at the expiry of the said period an order to demolish a building given under sub-section(4) or sub-section (5) has not been complied with, the Building Officer may with the previous approval of the CEO of the Agency, direct, by an order in writing, the demolition thereof by any officer, servant or contractor. The materials of the building so demolished shall thereupon be sold by public auction and the proceeds of the sale shall be made over to the owner after deducting the cost of demolition and sale. If the amount realized is not sufficient to cover the cost of the demolition and sale, the balance, if any shall be recovered from the owner:

Provided that before such an order is given the owner of the land/ building shall be given an opportunity of appearing before the CEO of the Agency in person or by agent, and of showing cause why such order should not be given.

- (7) any person aggrieved by the decision of the Building Officer under sub-sections (4), (5) or (6) may within a period of one month, appeal to the Appellate Authority.
- (8) If any land/ building in respect of which an order under this section has been given is held under a lease, the lease shall be avoidable at the option of the lessee with effect from the date on which the lessee has to remove himself and his property.

50. Removal of buildings in dangerous state.-

- (1) If, in the opinion of the Building Officer, any building , wall, structure including under this expression any building, wall,

parapet, pavement, floor, steps, railings, door or window frames or shutters or roof or other structure and anything affixed to or projecting from or resting on any building, wall, parapet or other structure, or any tree standing thereon is in dangerous state, the Building Officer may by a notice in writing, require the occupier or owner thereof forthwith either to demolish or remove the building, wall, structure or any such tree or cause such repairs to be made there to as he considers necessary for the public safety; and if the danger appears to him to be imminent, he may forthwith take such steps as may be required to avert such danger, including the forcible removal without notice from such building of all the occupiers thereof and their property.

- (2) Any expenses incurred by the Building Officer under sub-rule (1) shall be paid by the owner of the building, wall, structure, or anything affixed thereto.
- (3) Except with the permission in writing of the Building Officer no person shall without sufficient cause enter into or remain in any building from which the occupier and his property has been removed under sub-rule (1).

51. Abandoned or unoccupied premises.-

If it appears to the Building Officer that any building or structure has been abandoned or is un-occupied and has become a resort of disorderly person or is by reason of its condition seriously detrimental to the amenities of the neighborhood, the Building Officer may give a written notice to the owner of such building or structure if he is known and found to be a resident within the limits of the Scheme area, or to any person who is known or believed to claim to be owner, if such person is resident within the limits of the Scheme area and shall also affix a copy of the notice on some conspicuous part of the building or structure requiring all persons having any right or interest therein to take such order with the said building or structure as may, in the opinion of the Building Officer, be necessary to prevent the same from being resorted to as aforesaid or from being seriously detrimental to the amenities of the neighborhood.

CHAPTER 5 CONTROL OF DEVELOPMENT

52. Land use classification.-

The land uses in Investment Region Development and Management Scheme shall be broadly classified as residential, commercial, industrial, recreation, public and semi-public, special purpose, transportation, public utilities and facilities, water bodies, and or mixed land use. In case of mixed land use the permissible activities has to be mentioned and declared by the Agency while notifying the final scheme.

53. Uses to be in conformity with the notified Investment Region Development and Management Scheme –The land use in the final notified scheme shall be the same and in conformity with the uses as mentioned in final scheme layout.

54. Means of access.-

No Building to deprive any other building of means of access: No building shall be erected so as to deprive any other building of the means of access.

- (1) Building/plot to abut on a public/private means of Access : Every building/ plot shall, as far as may be possible, abut on a public/private means of access like streets/ roads.
- (2) Construction of building not to encroach upon an area set apart as means of access: Every person who erects a building shall not at any time erect or cause or permit to be erected any building which in any way encroaches upon or diminishes the area set apart as means of access required under these rules.
- (3) **Width of means of Access:**
 - (a) The residential plots shall abut on a public means of access like streets or road. Plots which do not abut on a street or road, shall have access from spaces directly connected from the street or road. The minimum width for various lengths of means of access shall be as given in Table-3. No development on plots or land shall be permitted unless it is accessible by a public street of width not less than 7.5 meters. Public means of access for economically weaker sections or low-income groups shall be as mentioned in Appendix A-12.

TABLE 3
WIDTH AND LENGTH OF MEANS OF ACCESS

[See rule 54 (3)(a)]

S.No.	Width of means of access in meters	Length of means of access in meters
(1)	(2)	(3)
1.	7.5	150
2.	9.0	250
3.	12.0	400
4.	18.0	1000
5.	24.0	Above 1000

Note: (1) The means of access shall be clear of marginal open spaces

(2) If the development is only on one side of means of access, the prescribed width of the means of access may be reduced by 0.5 meters.

(b) **Other Buildings :** For all industrial buildings, theatres, cinema houses, assembly halls, stadium, educational buildings, markets other buildings which attract large crowd, the means of access shall not be less than the following –

Width of means of access in meters	Length of means of access in meters
(1)	(2)
12.0	200
15.0	400
18.0	600
24.0	above 600

- (4) **Pathways** : The approach to the buildings from road/street or internal means of access shall, as far as may be, through paved pathway which shall not be less than 1.5 meters where the length of such pathway is not more than 30 meters.
- (5) **Length of means of access** : Length of main means of access shall be determined by the distance from the farthest plot (building) to the public street. The length of the subsidiary access way shall be measured from the point of its origin to the next wider road on which it meets.
- (6) Agency may require larger width of means of access in general interest:- In the interest of general development of an area, the Agency may require the means of access to be of larger width than that required under sub-rule (3).
- (7) Boundary of plots in existing built up area to be shifted with reference to control line of street. In areas which are already built up and where the plots face street/means of access less than 4.5 meters in width, the plot boundary shall be shifted from the central line of the street/means of access so as to ensure that the street/means of access achieves a width of 4.5 meters.

55. Leveling etc. of means of access.- (1) Means of access shall be leveled, metalled, flagged, paved, sewerred, drained, channeled, lighted, laid with water supply line and provided with trees for shade to the satisfaction of the Agency. It should be free of encroachment by any structure or fixture so as not to reduce its width below the minimum requirement under sub-rule (3) of rule 54 and shall be maintained to the satisfaction of the Agency.

- (2) If any private street or any other means of access to a building is not leveled, metalled, flagged or paved, sewerred, drained, channeled, lighted or laid with water supply line or provided with trees for shade to the satisfaction of the Agency, it may by written notice require the owner or applicant or occupier of the premises situated in front of or adjoining the said street or other means of access or abutting thereon or to which access is obtained through such street or other means of access to fulfill the aforesaid requirements in such manner, as directed.
- (3) If any structure or fixture is set upon a means of access reducing its width below the minimum required, the Agency may remove or

cause it to be removed further and recover the expenses so incurred from the owner or owners or occupier.

56. Access from Highways/Important Roads.-No premises other than highway amenities like fuel pumps, motels shall have an access direct from highways and such other roads as may be specified, from time to time, by the Agency. The portion of such roads on which direct access may be permitted shall be as identified in the development Scheme. However, this clause shall not be applicable in case of existing development on highways/other roads referred above. These provisions shall however be subject to the provisions of the Madhya Pradesh Highway Act, 1936 (No. XXXIV of 1936] and National Highway Act, 1956 (No. 48 of 1956).

57. Additional provisions for buildings other than residential buildings

For building other than residential buildings the following additional provisions of means of access shall be ensured :-

- (a) the width of the main street, on which the building abuts shall not be less than 12 meters and one end of this street shall join another street of width not less than 12 meters;
- (b) the approach to the building and open spaces on its sides shall be hard surfaced capable of taking the weight of fire engine. The side open space shall be kept free of obstructions and shall be motorable;
- (c) main entrance to the plot shall be of adequate width to allow easy access to the fire engine and in no case it shall measure less than 4.5 meters. The entrance gate shall fold back against the compound wall of the premises leaving the exterior access way within the plot free for movement of fire service vehicles. If main entrance at boundary wall is built over, the minimum clearance shall be 4.5 meters.

58. Additional provisions for buildings with height above 12.5 meters. -

- (1) Planning Norms for the buildings having height above 12.5 meters and up to 30 meters shall be as given in Table No 4.

TABLE No. 4
[See rule 58(1)]
DEVELOPMENT NORMS FOR PLOTS/LANDS ON WHICH
BUILDING(S) WITH HEIGHT ABOVE 12.5 M AND UPTO 30 M IS
PROPOSED :

Sr No.	Road Width (in meters)	Minimum plot/ land area (in Sq.m.)	Frontage (in meters)	FAR	Ground Coverage in percentage	Building Height (in meters)	Front M.O.S (in meters)	Sides / Rear MOS (in meters)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1.	12 m and above	1000 sq.m	18m	1:1.50	30	Up to 18 meter	7.5	6.0
2.	18m & above	1500 sqm	21 m	1:1.75	30	Up to 24	9.0	6.0
3.	24 m and above	2000 sqm	30m	1:2.00	30	Up to 30 meter	12.0 m	7.5m

Note: Where the use premises is commercial, the ground coverage mentioned in column 6 above shall be read as 40.

- (2) **For High Rise Buildings as defined in rule 2(38):** For high rise building Planning Norms shall be as given in Table No 5.

TABLE No. 5
[See rule 58 (2) above]
DEVELOPMENT NORMS FOR PLOTS / LANDS ON WHICH
HIGH RISE BUILDING(S) IS PROPOSED

S. No.	Road width in meters	Min. plot/land size (area in Sq. M.)	Frontage in meters	FAR	Ground Coverage in %	Building Height in meters	M.O.S front side in meters	MOS sides / rear
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1.	30m and above	2500	30 m	1:2.25	30	Up to 45 meters	15.00 m	7.5 m

S. No.	Road width in meters	Min. plot/land size (area in Sq. M.)	Frontage in meters	FAR	Ground Coverage in %	Building Height in meters	M.O.S front side in meters	MOS sides / rear
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
2.	36m and above	3000	40 m	1:2.50	30	Up to 60 meters	18.00 m	9.0 m
3.	45 m and above	3500	45 m	1:2.75	30	Up to -75 meters	21.0m	9.0m
4.	60 m and above	4000	50 m	1:3.0	30	Up to 90 meters	24.00	10m
5.	75 m and above	4500	60 m	1:3.0	30	above 90 meters	30.00	12m

- (3) For building having height more than 12.5 meters the necessary drawings and details shall be submitted to the Agency incorporating all the fire fighting measures recommended in **National Building Code Part-IV**. The occupancy permit shall be issued only after ensuring that all fire fighting measures are physically in place.
- (4) For all high rise buildings site clearance under sub-rule (2) of Rule 18 shall be necessary. After site clearance by the committee composite building permission from the Agency shall be necessary.
- (5) The approach to the building and open spaces on its all sides shall be as hard as is required to bear the weight of fire engine. The said open space shall be kept free of obstruction and shall be motor-able.
- (6) Main entrance to the plot shall be of adequate width to allow easy access to the fire engine and in no case it shall measure less than 6.0 meters. The entrance gate shall fold back against the compound wall of the premises, thus leaving the exterior access way within the plot free for movement of fire service vehicles. If the main entrance at the boundary wall is built over, the minimum clearance shall be 4.5 meters.

59. Cul-De-Sacs.- Cul-de-sacs giving access to plots will be allowed provided that cul-de-sacs would be permissible only on straight roads and the turning space shall not be less than 121 square meters in area with no dimension being less than 11 meters.

60. Alley.-Alley may be provided where required. The width of the alley

where provided shall not be less than 3 meters and no dead end alley shall be permitted unless provided with an adequate turn around facilities.

61. **Intersection of roads.**-(1) The layout for junctions of roads shall be in such a way that as far as possible all roads meet at right angle. Roads meeting at less than 30 degree should be avoided.
(2) For junctions of roads meeting at right angles or otherwise the rounding off or cut of or splay or similar treatment shall be done to the satisfaction of the Agency, depending upon the width of roads, the traffic generated, the sighting angle etc.
62. **Building Line.**-Subject to rule 72, building line shall be set back at least 3 meters from means of access.
63. **Community Open Spaces and Amenities.**-(1) The community open spaces shall be as follows :-
 - (a) **Commercial Zones.** In any layout or sub-division of land measuring 0.2 hectare or more and situated in commercial zones, the community open spaces shall be reserved for recreational purposes. Such space shall as far as possible, be provided in one place or may be planned out in clusters or pockets for the use of the community.
 - (b) **Community Open Spaces in Residential Zones.** In any residential, composite development, Group Housing or Apartment Housing the community open spaces shall be reserved for recreational purposes. As far as possible these community open spaces shall be provided in one place or planned out in clusters or pockets, for the use of the community :
Provided that the minimum open space's required may be notified by the agency in the official Gazette and the same shall not be less than as mentioned in sub-rule (2) below.
- (2) **Minimum open area;** The minimum community open spaces shall be-
 - (i) 10 per cent, of the area of the layout; and
 - (ii) in case of economically weaker sections and low income group as prescribed in Appendix- A-12.
- (3) **Minimum average dimension of recreational space;** The length of such area shall generally not exceed two and half times of the average width. However, depending on the configuration of the site, common open spaces of different shapes may be permitted by

the Agency as long as the open spaces provided, serve the needs of the immediate community contiguous to the open spaces.

- (4) **Pavilion gymnasia;** In such recreational spaces, a single storied structure up to 25 square meters of built up area, which may be used as pavilion or gymnasia, may be permitted. Such area may be excluded from floor area ratio calculations. Where the area of the open space exceeds 2000 sq. mtrs. in one place, the built up area of such pavilion/ gymnasia may extend upto 75 sq. mtrs.
- (5) **Independent means of access;** Each recreational area and the structure on it shall have an independent means of access. Independent means of access may not be insisted if recreational space is approachable directly from every building in the layout. Further the building line shall be at least 3 meters away from the boundary of recreational open space.

64. Industrial Zones.- (1) Amenity open space in Industrial use; In every industrial zone minimum 5 per cent open 3 per cent parking, 2 percent amenities of the total area shall be reserved as open space. Open spaces may be used for such purposes as may be approved by the Agency.

- (2)^o Open space in Industrial plots; In industrial plots measuring 1000 square meters or more, 10 percent of the total area shall be provided as an amenity open space . Such an amenity open space shall have a means of access and shall be so located that it would be conveniently utilised by the persons working in the industry.

- (3) Development norms for Industrial plot shall be as follows:-

Norm for Industrial Plots

Sr. No	Minimum Plot Area	Max. Ground Coverage in %	Minimum MOS in meters			Max. Floor Area Ratio (FAR)
			Front	Side/ Side	Rear	
1	2	3	4	5	6	7
1	Upto 0.045 Hect.	60	3.20	2.10 / 2.10	2.10	1.25
2	More than 0.045 Hect. and upto 0.10 Hect.	60	4.50	3.00 / 3.00	3.00	1.25
3	More than 0.10 Hect. and upto 0.20 Hect.	60	7.50	3.75 / 3.75	4.50	1.00

Sr. No	Minimum Plot Area	Max. Ground Coverage in %	Minimum MOS in meters			Max. Floor Area Ratio (FAR)
			Front	Side/ Side	Rear	
1	2	3	4	5	6	7
4	More than 0.20 Hect. and upto 0.50 Hect	60	9.00	4.50 / 4.50	4.50	1.00
5	More than 0.50 Hect. and upto 0.75 Hect	60	12.0	6.00 / 6.00	6.00	1.00
6	More than 0.75 Hect. and upto 1.00 Hect	60	15	7.50 / 7.50	7.50	1.00
7	More than 1.00 Hect. and upto 1.25 Hect	60	18	9.00 / 9.00	9.00	1.00
8	More than 1.25 Hect. and upto 2.00 Hect	60	21	10.50/ 10.50	10.50	1.00
9	More than 2.00 Hect.	60	24	12.00/ 12.00	12.00	1.00
For Flatted Industries						
10	Minimum Plot Area 1500 Sq.m (0.15 Hect.)	50	12	7.50 / 7.50	7.5	1.50

Note :-

1. MOS mentioned in column No. 4, 5 and 6 are minimum. In case of industrial building of more than one floor, Front MOS shall be equal to half of the proposed height of building, similarly other side MOS shall be equal to one third of the proposed height of building.
2. Hazardous Industries and/ Polluting Industries or Industries which require sanction under Factory Act, clearances shall have to be obtained under Industrial Health and Safety and/ or under Environment Protection Act as the case may be.
3. For electronic/ IT based industries maximum FAR permissible shall be 25% extra than the existing FAR.

65. Other Amenities. -(1) In addition to common open spaces, the Agency can plan to provide for the community facilities as laid down in Table 6.

TABLE 6
[See rule 65(1)]
COMMUNITY FACILITIES AND OTHER SUB-DIVISIONAL REQUIREMENTS

S.No.	Facilities required		Scale of minimum provision	A minimum land area required and remark
	Main type	Sub-type		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1.	Educational Facilities. Educational Facilities.	Nursery School (3 to 5 age group)	1 for population of 4,000	0.1 hectare.
				0.6 hectare for density up to 250 persons per hectare
				0.5 hectare for density from 251 to 500 persons per hectare
		Primary School (5 to 11 age group).	1 for population of 4,000	0.4 hectare for density of 501 persons per hectare and above
		High School (11 to 16 age group).	1 for population of 16,000	2.0 hectares for density up to 250 persons per hectare
				1.8 hectares for density from 251 to 500 persons per hectare
2.	Health Facilities	Degree College	1 for population of 80,000	4 to 6 hectares.
		Health center	1 for population of every 16,000	1.0 hectare with residential staff quarters
		General Hospital	1 for population of every 80,000	2.0 hectare for 100 beds with ancillaries and staff quarters

S.No.	Facilities required		Scale of minimum provision	A minimum land area required and remark
	Main type	Sub-type		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
3.	Commercial facilities including shopping facilities	Convenience shop	1 for a population of every 100	0.05 to 0.10 hectare
		Local shopping centre.	1 for population of 16,000.	0.40 hectare.
		Zonal shopping centre.	1 for population of 80,000.	2.50 hectare.
		Sub City Center	1 for population of 2,00,000	8.00 hectares
		City Center	1 for population of 5,00,000	20.00 hectares
4.	Communication facilities and essential services.	Sub-post office	1 for population of every 10,000	100 square meters
		Post and Telegraph Office cum Delivery and	1 for population of every 10,000.	1,000 square meters
		Booking including Telephone exchange of 1000 lines.		

S.No.	Facilities required		Scale of minimum provision	A minimum land area required and remark
	Main type	Sub-type		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
		Electric Sub-station	1 in all shopping centers.	45 meters, x 45 meters
		Police Station with staff quarters,	1 for population of every 50,000.	0.80 hectare.
		Police post with staff quarters	1 for population of every 20,000.	0.40 hectare
		Fire Station with staff quarters.	1 for every 5 kilo-meter radial distance.	0.80 hectare
5.	Social and Cultural Facilities	Religious building	1 for population of every 15,000	0.80 hectare location not on a intersection of roads and 60 meters away from junctions
		Community Hall and library.	1 for population of every 15,000.	0.30 hectare.
		Cinemas	1 for population of every 25,000	0.30 hectare with parking location in Zonal shopping centers, business and commercial area not in residential zone or at the rate of 3 Sq. m. per seat whichever is more
6.	Facilities for industrial area.	Labour Welfare Center.	1 for every 40 Hectare.	0.20 hectare
		Convenience shops	5 shops of 10 square meters each.	0.20 hectare

S.No.	Facilities required		Scale of minimum provision	A minimum land area required and remark
	Main type	Sub-type		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
		Health center	1 for every 200 hectare.	0.60 hectare
		Post Office	-	0.04 hectare
		Telephone exchanges	-	0.06 hectare.
		Bank	-	200 square meters.
		Petrol pump cum-service-station.	-	30 meters x 35 meters.
		Police Station with staff quarters.	-	0.40 hectare
		Fire station with staff quarters.	-	0.80 hectare
		Public Utilities	-	300 Sq.mt.

Note: (1) The minimum land required for various amenities mentioned in column 5 above is only indicative. The size of the plot shall be, as may be prescribed, by the administrative department or any regulatory Agency or any other Agency competent to prescribe the minimum size of plot. This table shall stand modified accordingly.

(2) The requirements of essential amenities for EWS and low income group housing shall be as given in **Appendix A-12**.

66. Requirements of Site.- No piece of land shall be used as a site for the construction of building, if the,-

- Agency considers that the site is insanitary or that it is dangerous to construct a building on it;
- site is within a distance of 9 meters of the highest water level of a

water body/ water course and 15 mtrs in case of river or as prescribed in the development scheme;

- (c) owner / applicant of the building has not shown to the satisfaction of the Agency all the measures required to safeguard the construction from constantly getting damp;
- (d) building is for assembly use like cinemas/ theatres/public worship, and the applicant has not obtained necessary license or clearance from the competent officer of the concerned Agency;
- (e) building is proposed in an area filled up with carcasses, excreta filthy and offensive matter till the production of certificate from Agency to the effect that it is safe from the health and sanitary point of view and is fit to be built upon;
- (f) site is not drained properly or is incapable of being well drained;
- (g) site will be used for the purpose which in the opinion of the Agency will be a source of annoyance to the health and comfort of the inhabitants of the neighbourhood;
- (h) plot has not been approved as a building site ;
- (i) proposed occupancy of the building on the site does not conform to the land use proposals in the development scheme.
- (j) building adversely affects any public utility like a drain /sewer line or water main line or transmission line.

67. Surface Water Drains. - (1) Any land passage or other area within the cartilage of a building shall, if the Agency so requires, be effectively drained by surface water drain or other means.

(2) The written approval of the Agency shall be obtained for connecting any sub-soil drain to a sewer.

68. Distance from electric lines.- (1) The minimum distance between the building and any overhead electric supply line shall be as mentioned herein below or that mentioned in the applicable Electricity Rules, whichever is more. No verandah, balcony or the like shall be allowed to be erected or re-erected or any additions or alterations made to a building which violates this rule.

Sr. No.	Particulars	Vertically meters	Horizontally meters
(1)	(2)	(3)	(4)
(a)	Low and Medium voltage lines and service lines.	2.5	1.2

Sr. No.	Particulars	Vertically meters	Horizontally meters
(1)	(2)	(3)	(4)
(b)	High voltage lines up to and including 33,000 volts.	3.7	1.2
(c)	Extra high voltage lines beyond 33,000 volts.	(see note)	-

Note: For building close to extra high voltage lines beyond 33000 volts, clear horizontal corridor of 15 meters (7.5 meter open both side of centre line), or as specified in the applicable Electricity Rules, whichever is more, shall be provided.

- (2) The minimum clearance specified in sub-rule (1) above shall be measured from the maximum sag for vertical clearance and from maximum deflection due to wind pressure for horizontal clearance.
- (3) The provisions as mentioned in sub section (1) & (2) herein above shall be deemed to be sue motto modified as and when the revised parameters are issued from the Energy Department of the State from time to time.

9. Size of plots and other norms.-

(1) Residential.

- (i) Each plot shall have a minimum size and frontage corresponding to the type of development as given below :-

Type of Development	Plot size (Sq. meters)	Frontage (meters)
(1)	(2)	(3)
Detached building	above 225	above 12
Semi-detached building	125-225	8 to 12
Row type building	50-225	4.5 to 12

- (ii) the norms of plot size for EWS/LIG shall be as provided in **Appendix A-12.**

- (2) **Industrial :** The size of plot shall be such as approved by the Agency.

(3) **Other land uses :** The minimum size of plots for buildings for other uses like business, educational, mercantile, assembly, cinema/ theatre, mangal karyalaya/ marriage garden, fuel filling stations etc., shall be as decided by the Agency subject to the clause (i) to (iv) below :-

(i) **Assembly Halls /Theatres:** The Minimum size of plot for assembly building/theatres used for public entertainment with fixed seats shall be on the basis of seating capacity of the building at the rate of 3 Square meters per Seat.

(ii) **Cinema Halls with one screen:** The norms shall be as under:-

1. Minimum area of the plot	2,000 Square meter or 4 Sq. mt per seat whichever is more.
2. Ground coverage.	33 per cent of the total plot area, (on ground)
3. Floor Area Ratio	1.25
4. Minimum Open Spaces	Front: Minimum 15 Mts. Both sides: 6 Mts. Rear: 6 Mts.
5 Minimum width of road on which Cinema Plot should abut	18 mtrs.

Note : Commercial activities which is incidental to Cinema shall be permissible on 10 per cent, of the FAR

(iii) **Marriage Garden:**

Development Norms for Marriage Garden shall be as below

:-

Sr. No	Components	Scheme having population 1.0 to 2.0 lacs	Scheme area having population above 2.0 lacs
(1)	(2)	(3)	(4)
1.	Minimum Plot / Land area	4,000 Square meters	10,000 Square meters
2.	Minimum Road width in front	12 meters	18 meters.

Sr. No.	Components	Scheme having population 1.0 to 2.0 lacs	Scheme area having population above 2.0 lacs
(1)	(2)	(3)	(4)
3.	Minimum frontage	25 meters	40 meters
4.	Maximum FAR.	0.10	0.10
5.	Maximum Ground Coverage	10 per cent.	10 percent.
6.	Minimum Parking Area in the front	30 per cent, of plot / land area	40 per cent, of plot / land area
7.	M.O.S.: Front	6.0 meters after parking space	6.0 meters after Parking space
	Sides and Rear	4.5 meters	6.0 meters
8.	Permissibility in land use	Residential/ Commercial / Agriculture/PSP	Residential/ Commercial / Agriculture

(iv) **Fuel filling Station:**

(a) **National highways:** For the site of Fuel filling station situated on the National Highways, norms as decided by the Ministry of Road Transport and Highways and or Ministry of Petroleum, Government of India shall be applicable.

(b) **Roads Other than National Highways:** Norms for the site of the Fuel filling Station situated on the roads other than National Highways shall be as follows:

S. No.	Population Of Scheme Area	Minimum Plot Size		Frontage of the Plot	Minimum road width in front of the plot	Minimum distance from road junction	Permissibility in land use of approved development Scheme
		Only Fuel Filling Station (FFS)	Fuel Filling Station with Service Facilities (FFSS)				
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)

S. No.	Population Of Scheme Area	Minimum Plot Size		Frontage of the Plot	Minimum road width in front of the plot	Minimum distance from road junction	Permissibility in land use of approved development Scheme
		Only Fuel Filling Station (FFS)	Fuel Filling Station with Service Facilities (FFSS)				
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1.	Up to 1 lac	20x20	35x35	20 (FFS) 35 (FFSS)	18	100	Residential, Commercial, Industrial, Public and semi Public,
2.	Above 1 lac	20x20	35x35	20 (FFS) 35 (FFSS)	24	100	Transport, Agriculture and Recreation

Note:- All dimensions are in meter.

- Road junction as shown in the map of traffic and transportation plan enclosed with Development Scheme shall be accepted for column No.7 in the table above.
- Provision for minimum distance from road junction may be ignored on roads of width of 18m. and above having service roads. However, the petrol pump owner shall have to construct service road and footpath in front of the fuel pump up to 250 meters on either sides of the fuel pump at his own cost.
- Minimum plot size for retail outlet for farmer service center in rural areas shall be as per column (4)
- Workshop shall not be permitted in the FFS mentioned in column (3)
- For plot mentioned in column No.4, maximum built up areas shall not exceed 40 per cent, of the total plot area, which may include workshop and other services and facilities such as snacks, stall, drinking water, ATM, toilets etc.
- Ladies and gents toilets, drinking water, equipments for fire fighting shall be necessarily provided in all fuel filling stations.

CHAPTER - 6 GENERAL BUILDING PROVISIONS

(1) Classification

70. Classification of Buildings - Buildings shall be classified on the basis of occupancy as follows :-

- (a) Residential.
- (b) Educational.
- (c) Institutional.
- (d) Assembly.
- (e) Business.
- (f) Mercantile (including both retail and wholesale stores).
- (g) Industrial (including low, moderate and high fire hazards).
- (h) Storage.
- (i) Hazardous.

II Open Spaces (within a Plot)

71. General-(1) Every room intended for human habitation shall abut on an interior or exterior open space or an open verandah open to such interior or exterior open space.

- (2) **Open spaces to cater for lighting and ventilation requirement-** The open spaces inside or around building have essentially to cater for the lighting and ventilation requirements of the rooms abutting such open spaces and in the case of building abutting streets in the front, rear or sides, the open spaces provided shall be sufficient for the future widening of such streets.
- (3) **Open spaces separate for each building or wing-** The open spaces shall be separate or distinct for each building and where a building has two or more wings, each wing shall have separate or distinct open spaces for the purposes of light and ventilation of the wings.
- (4) **Separation between accessory and main buildings of more than 7 meter in height shall not be less than 1.5 meters.** For buildings up to 7 meters in height no such separation shall be required.

72. Residential Buildings. - Open Spaces -

Exterior open spaces for buildings having height up to 12.5 meters.

(1) **Front open spaces -**

- (a) Every Residential Building having height up to 12.5 meters,

facing street shall have a front open space mentioned below and such open space shall form an integral part of the site:-

S.N	Width of street facing the plot	Front open space Min.
(1)	(2)	(3)
1.	up to 9.0 meters	3.0 meters
2.	More than 9.0 meters and up to 12 meters	3.6 meters
3.	More than 12.0 meters and up to 18 meters	4.5 meters
4.	Above 18 meters.	6.0 meters

- (b) In existing developed areas with streets less than 6.0 meters in width, the distances of the building (building line) shall be at 6.0 meters from the center line of the street.

(2) **Rear Open Space -**

- (a) Every Residential Building, having height up to 12.5 meters, shall have a Rear Open Space, as below :-

Sr. No.	Plot area in Square meters	Minimum Rear Open space in meters
(1)	(2)	(3)
1.	Up to 40.00	Nil
2.	Above 40.00 and Up to 150.00	1.50
	Above 150 and up to 225.00	2.50
4.	Above 225.00	3.00

- (b) Rear open space to extend upto the rear wall. The rear open space shall be co-extensive with the entire face of the rear wall. If a building abuts on two or more streets, such rear open space shall be provided through-out the entire face of

the rear wall. Such rear wall shall be the wall on the opposite side of the face of the building unless the Agency otherwise directs.

(3) Side open space-

Every semi-detached and detached building shall have a permanently open airspace on sides, forming integral part of the site as below :-

- (i) For detached buildings there shall be minimum side open spaces of 3 meters on both the sides:

Provided that for detached residential building up to 7 meters in height on plots with a frontage less than 12 meters, one of the sides open space may be reduced to 1.5 meters.

- (ii) For semi- detached building there shall be a minimum side open space of 3.0 meters on one side. For Semidetached building up to 10 meters in height on plots with a frontage up to 10 meters, the side open space may be reduced to 2.5 meters.

- (iii) For row-type buildings/ housing, no side open space is required.

- (4) Notwithstanding anything contained in sub-rule (2) and (3) garage may be permitted at rear end of the side open space.

- (5) **Open space for building of more than 12.5 meters height-** For building of height above 12.5 meters the open spaces around building shall be as given in Table 4 and 5 of Rule 58.

- (6) Interior open spaces for all buildings-**

(a) Inner Courtyard-

- (i) Every room (except bath, water closet and store room) that does not abut on either the front, rear or side open spaces shall abut on an inner courtyard, having minimum side of 3 meters.

- (ii) Further the inner courtyard shall have a minimum area, throughout its height, of not less than the square of one-fifth the height of the highest wall abutting the courtyard.

Provided that when any room (excluding staircase bay, bathroom and water closet) is dependent for its light and ventilation on an inner courtyard, its dimension shall be such as is required for each wing of the building.

- (iii) Where only water closet and bath room are abutting on the interior courtyard, the size of the interior courtyard shall be in line with the provision for ventilation shaft as given in clause (b).

- (b) **Ventilation Shaft-** For ventilating the spaces for water closet and bath room in all types and height of buildings, if not opening on the front or side or rear or interior open spaces, shall open on to the ventilation shaft, the size of which shall not be less than the values given below :-

Height of buildings in meters	Size of ventilation shaft in square meters	Minimum size of a side of shaft in meters
(1)	(2)	(3)
Up to 10	1.2	0.9
12.5	2.8	1.2
18	4.0	1.5
24	5.4	1.8
30	8.0	2.4
above 30	9.0	3.0

Note 1 : For buildings above 30 meters mechanical ventilation system, shall be installed besides the provision of minimum ventilation shaft.

Note 2: For fully air-conditioned residential buildings the ventilation shaft need not be insisted :

Provided that the air-conditioning system is designed to work in an un-interrupted manner which means that there is an alternate source of power supply.

- (c) **Outer Courtyard:** The minimum width of outer courtyard (distinguished from its depth) shall be 2.4 meters. If the width of the outer courtyard is less than 2.4 meters, then it shall be treated as a notch and the provisions of outer courtyard shall not apply.

(7) Joint open air space for buildings-

- (a) Every interior or exterior open air space, unless the latter is a street, shall be maintained and shall lie entirely within the owner's own premises.
- (b) If such interior or exterior open air space is intended to be used for the benefit of more than one building belonging to the same owner, then the width of such open air space shall be equal to the one as specified for tallest building abutting on such open air space.
- (c) If such interior or exterior open space is jointly owned by more than one person, then its width shall be as per (b) above :

Provided that every such person agrees in writing to allow his portion of such joint open space to be used for the benefit of every building abutting on such joint open space and provided he submits his written consent to the Agency for record. Such common open space shall henceforth be treated as a permanently open space required for the purposes of these rules. No boundary wall between such joint open space shall be erected or raised to a height above 2.0 meters.

73. Open spaces for other occupancies: -In case where the composite building permission is applied for the following occupancies/ buildings :-

- (a) **Educational Buildings-** Except for nursery school, the open spaces around the building shall not be less than 6 meters.
- (b) **Institutional Building-** The open spaces around the building shall not be less than 6 meters.
- (c) **Assembly Building-** The open space at front shall not be less than 12 meters and other spaces around the building shall not be less than 6 meters.
- (d) **Business, Mercantile and Storage Buildings-** The open spaces shall not be less than 6 meters in the front and 4.5 meters on other three sides. Where these are situated in purely residential zone or residential with shops line zone, the open spaces may be relaxed.
- (e) **Industrial Buildings -** The open spaces around the building shall not be less than as prescribed in Rule 64.
- (f) **Hazardous occupancies-** The open space around the building shall be as specified for industrial buildings mentioned in clause (e)

above.

- 74. Projections** (1) **Projection into open spaces:**—Every minimum open space provided on the exterior side and every open space provided on the interior shall be kept free from any construction thereon and shall be open to the sky except as below :-
- (a) Cornice, roof or weather shade not more than 0.75 meter wide;
 - (b) Sunshade over window/ventilators or other openings not more than 0.75 meters wide;
 - (c) Projected balcony at first or higher floors extending upto 1.20 meters with clearance of 1.5 meters from plot boundary provided that such projected balcony shall not be constructed as a continuous projection on any side of the building;
- (2) Projections mentioned above in sub-rule (1)(c) may be permitted on the inner courtyard, if the size of such courtyard is more than 9 meters x 9 meters.
- (3) Projecting rooms at alternate floors may be allowed :
Provided that such projection,-
- (a) do not obstruct the air and light of the lower two floors;
 - (b) do not project into the MOS; and
 - (c) shall not be more than the height of the storey immediately below.
- (4) **Accessory Building-** The following accessory buildings may be permitted in the open spaces: -
- (a) In existing building, sanitary block of 2.4 meters in height subject to a maximum of 4 square meters in the rear open space at a distance of 1.5 meters from the rear boundary may be permitted.
 - (b) Private garages with an area not exceeding 25 square meters shall be permitted in the rear end of side open spaces.
 - (c) Pump room and watchman hut each up to 6.0 square meter.
- (5) **Sunshades over windows and ventilators-** Projections of sunshades over windows or ventilators in existing built-up or congested areas when permitted by the Agency shall fulfil the following conditions, namely :-

- (a) no sun-shade shall be permitted over the road or over any drain or over any portion outside the boundaries of the site below a height of 2.8 meters from the road level;
- (b) sunshades provided above a height of 2.8 meters from the ground level shall be permitted to project up to a maximum width of 60 centimetres, if the road over which they project exceeds 9 meters in width; and
- (c) no sunshade shall be permitted on roads less than 9 meters width or on roads having no footpath.

75. Limitation to open spaces -(1) **Safeguard against reduction of open spaces-** No construction work on a building shall be allowed if such work operates to reduce an open space of any other adjoining building belonging to the same owner to an extent less than what is prescribed at the time of the proposed work or to reduce further such open space if it is already less than that prescribed.

- (2) **Additions or Extensions to a building-** Additions or extensions of building shall be allowed provided that the open spaces for the additions or extensions would satisfy these rules after such additions or extensions are made. .

76. Group housing.-Planning Norms for Group Housing shall be as below:-

- (1) The minimum land or plot area, ground coverage, minimum soft area and such other planning norms for group housing shall be as published by the agency.
- (2) The coverage and floor area ratio for various densities may be as provided in Table 7 unless otherwise provided in the development scheme.

TABLE - 7
FLOOR AREA RATIO AND COVERAGE FOR GROUP HOUSING
[See rule 76(2)]

S. No.	Gross residential density Persons/Hectare	Maximum coverage in per cent.	Floor area Ratio
(1)	(2)	(3)	(4)
1.	125	25	0.75
2.	250	30	1.25
3.	425	33	1.50
4.	500	35	1.75
5.	625	35	2.00

Note: The coverage shall be calculated on the basis of the whole

area reserved for group housing after deducting,-

- (i) the area of any highway or any road of width 18 mtrs. or more which falls within the area of Group Housing;
- (ii) the area of school (excluding sites for Nursery Schools) and other community facilities within the Group Housing Area; and
- (iii) the prescribed open space (playgrounds and tot lots of local nature shall be permitted in these open spaces).

(III) Floor area and height limitation

77. **Floor Area Ratio-**The Floor Area Ratio (FAR) for development of non-high rise buildings of different use group shall be as mentioned in Table 8.

TABLE 8
(See rule 77)

FLOOR AREA RATIO FOR DIFFERENT USE GROUP

S. No.	Use Group	FAR*	Category or level of activities
(1)	(2)	(3)	(4)
1.	Residential	1.25	
2.	Commercial	<ul style="list-style-type: none"> • 2.50 • 2.00 • 1.75 • 1.50 	City Centre Sub-city center Community Center Local Shopping Centre Convenience Shopping Centre
3.	Public Semi-public	<ul style="list-style-type: none"> • 1.00 	Administrative/ Education and Research/ Health /Social / Cultural/ Institutional
4.	Industrial	<ul style="list-style-type: none"> • as per rule 64 	as per rule 64

Note: (1) In case where the owner surrenders a portion of his plot / land and vests its ownership in the Agency for public purpose, an additional floor area calculated adding twice the area of plot/land surrendered by him may be allowed in the

remaining area of the plot/land in lieu of the monetary compensation.

- (2) In case of in-situ redevelopment of a slum, an additional FAR upto 0.50 may be allowed in addition to the permissible FAR in that area, however all other norms related to the development and building permission shall be observed.
- (3) On plot admeasuring 200 to 500 sq. meters one servant quarter and on plot admeasuring more than 500 sq meters two servant quarters may be permitted. The size of a servant quarter shall not exceed 25 sq. m. and the area of the servant quarter shall not be counted in the built up area or the covered area.
- (4) Covered parking with a clear height of 2.4 meters may be provided within the permissible ground coverage on plots. Such area of parking shall not be counted towards Floor Area Ratio and permissible height calculations.
- (5) The total built up area of economically weaker section and low income group houses constructed, shall not be counted towards the calculations of the floor area ratio. However such exemption shall be limited to the built up area of such EWS and LIG dwelling units as together constitute 15% of the number of dwelling units proposed to be developed in the same colony for other income groups.

78. Norms for Podium -(1) Podium may be constructed,-

- (a) on a plot admeasuring at least 1000 sq.mtrs.;
 - (b) in such manner that the clear height of each floor does not exceed 2.4 meters; and
 - (c) with a maximum of three such floors above ground level.
- (2) Podium shall not be counted in the calculation of the Floor Area Ratio and the building height. The uncovered roof top portion of the podium shall be counted towards the requirement of open spaces prescribed under rule 63, rule 71, 72, 73.
 - (3) The restriction of 2.4 meters clear height mentioned in sub rule 1(b) may be relaxed according to the design needs of mechanized parking.
The maximum permissible height of the podium in such cases shall not exceed { 2.4 m x 3 Floors } + designed thickness of

beams and slabs in Podium Parking Floor

- (4) The uncovered roof top portion of the podium may be used for development of uncovered park, water /swimming pool, parking.

- 79. Parking Floors-** Where the plot size is not less than 1000 sq. mtrs. covered parking with a clear height of not more than 2.4 meters may be permitted on any floor of the building according to the requirement of the project. Such parking shall not be included in the calculation of the FAR. If such parking is provided on the entire floor area, then such parking floor would not be included in the height of the building.
- 80. Service Floor-**Service floor may be provided in the building on plots having area 1000 square meters or more. The clear height of such service floor shall not exceed 2 meters and the same shall not be counted for the purpose of calculating Floor Area Ratio and the building height.
- 81. Height limit.**-(1) The maximum height of a building shall be determined by the provision of Table No 4 and 5 of Rule 58 as the case may be.
- (2) If a plot abuts on two or more streets of different widths, the building shall be deemed to face such street which has greater width and the height of the building shall be regulated by the width of that street. This height may be continued to a depth of 24 meters along the narrower street.
- (3) In case the building is located in vicinity of aerodromes, the maximum height of such building shall be such as determined by the Airport Agency.
- 82. Permission to build Skyways and subways** -(1) The Agency may permit the construction of skyway at different levels connecting two or more buildings. Provided that no such skyway shall be built,-
- (a) below a height of 6.5 meters as measured from highest level of the ground immediately below the skyway. However, this may be relaxed by the Agency if the nature of the movement under the skyway so permits.
- (b) across any public street without obtaining the prior permission of the agency responsible for its construction and maintenance;
- (c) without obtaining prior permission of the Fire Agency and a certificate of structural safety from the licensed structural engineer;

- (d) in a manner that may obstruct any vehicular movement under it;
 - (e) with a width of more than 4 meters; and
 - (f) if the columns supporting such skyway do not harmonize with the surrounding architectural features.
- (2) The Agency may permit the construction of a subway (an underground passage for pedestrian and /or vehicular use) with the object of connecting two or more points.

Provided that a subway for the use of pedestrians shall be built,-

- (a) sufficiently below the ground to enable safe passage of vehicular or pedestrian traffic over it;
- (b) across a public street after obtaining prior permission of the agency responsible for its construction and maintenance;
- (c) after obtaining prior permission of the Fire Agency and a certificate of structural safety from the licensed structural engineer;
- (d) in a manner that ensures that the lighting, drainage, ventilation, signage, utilities and services are comfortable and safe for the usage of the people; and
- (e) with a clear height and width of not less than 3.0 meters and 4.5 meters respectively.

Note: If the subway is expected to allow vehicular traffic, the design parameters shall be approved by the Agency on case to case basis keeping in view the safety and comfort of the users.

83. **Plantation**-A plot having area of 100 square meters or more shall be planted with trees after the completion of construction of building. The number of trees planted shall be one tree for every 100 square meters of individual plot. The occupancy certificate for the building will be issued only when the Agency is satisfied that the provisions of this rule have been complied with. Every effort shall be made to protect the existing trees on the plot.

IV Requirements of building components

84. **Plinth (1) Main Building** - The plinth or any part of a building or out house shall be so located with respect to surrounding ground level that adequate drainage of the site is assured. The height of the plinth shall be more than 45 centimetres from the surrounding ground.

(2) **Interior courtyard-** Every courtyard shall be raised to ensure satisfactory drainage.

85. Habitable rooms - (1) Height- The height of all rooms for human habitation shall not be less than 2.6 Meters measured from the surface of the floor to the lowest point of the ceiling (bottom of slab). In case of pitched roof, average height of rooms shall not be less than 2.6 meters. The minimum clear head room under a beam, folded plates or caves shall be 2.4 meters. In case of air-conditioned rooms a height shall not be less than 2.4 meters measured from the surface of the floor to the lowest point of air-conditioning duct or the false ceiling shall be provided.

(2) The requirements of sub-rule (1) shall apply to residential, business and mercantile buildings. For educational and industrial building the following minimum requirements shall apply:-

(a) **Educational building-** Ceiling height 3.6 meters for all regions.

(b) **Industrial building-** Ceiling height 3.6 Meters but if air-conditioned, 3 meters (Factory Act, 1948 and rules made there under shall govern such height where applicable).

(3) **Size :**

(a) The area of habitable room, where there is only one room, shall not be less than 9.5 square meters and the minimum width shall be 2.4 meters. Where there are two rooms, one of these shall not be less than 9.5 square meters and the other be not less than 7.5 square meters with a minimum width of 2.1 meters. In the case of hostels in educational institutions the minimum size of a habitable room for single person shall be 7.5 square meters.

(b) However, in the case of special housing schemes for Economically Weaker Section of Society, Low Income Group Housing, the norms for the size of the rooms shall be as provided in **Appendix A-XII**.

86. Kitchen.- (1) Height: The height of a kitchen measured from the surface of floor to the lowest point in the ceiling (bottom slab) shall not be less than 2.6 m meters except for the portion to accommodate floor trap of the upper floor.

(2) **Size :** The area of a kitchen where separate dining area is provided shall not be less than 5.0 square meters with a minimum width of 1.8 meters. Where there is a separate store, the area of kitchen may be reduced to 4.5 square meters. A kitchen, which is intended for

use as a dining area also, shall have a floor area of not less than 7.5 square meters with a minimum width of 2.1 meters.

- (3) **Other requirements-** Every room to be used as kitchen shall have,-
- (a) unless separately provided in a pantry, means for the washing of kitchen utensils which shall lead directly or through a sink to a grated and trapped connection to the waste pipe;
 - (b) an impermeable floor;
 - (c) a flue, if necessary; and
 - (d) a window or ventilator or opening of size not less than as specified in note 3 of sub-rule (3) of rule 98.

87. Bathroom and Water Closets.-(1) **Height:** The height of a bathroom or water closet measured from the surface of the floor to the lowest point in the ceiling (bottom of slab) shall not be less than 2.2 meters.

- (2) **Size :** (a) The size of a bathroom shall not be less than 1.5 square meters. The minimum floor area of water closet shall be 1.1 square Meters with a minimum width of 0.9 meter. If bath and water closet are combined, its floor area shall not be less than 2.4 square Meters with a minimum width of 1.2 meters. The area of Water Closet with wash basin shall not be less than 1.3 square meters;

(b) the minimum sizes of bathrooms/water closets shall be as follows:-

- (i) Independent water closet -1.1 meter X 0.90 meter.
- (ii) Independent bathroom - 1.3 meter X 1.10 meter.
- (iii) combined bathroom and closet-2.00 square meters with, minimum width of 1.1 meters.
- (iv) Water closet with wash basin -1.3 square meters.

- (3) **Other requirements:** Every bathroom or water closet shall,—
- (a) be so situated that at least one of its walls shall open to external or internal open space;
 - (b) not be directly over or under any room other than another water closet, washing place, bath or terrace, unless it has a water tight floor;
 - (c) have the platform or seat made of watertight non-absorbent material;
 - (d) be enclosed by wall or partitions and the surface of every such wall or partitions shall be finished with a smooth impervious material to a height of not less than 1 meter above the floor of such a room;
 - (e) be provided with an impervious floor covering, sloping

- towards the drain with a suitable grade and not towards verandah or any other room; and
- (f) have a window or ventilator, opening to a shaft or open space, of area not less than 3 square Meters with side not less than 0.3 meter.
- (4) No room containing water-closet shall be used for any purpose except as a lavatory and no such room shall open directly into any kitchen or cooking space by a door, window or other opening. Every room containing water-closet shall have a door completely closing the entrance to it.

88. Ledge or Tand / Loft-(1) Height : It shall have a minimum head-room of 1.50 meters.

- (2) **Size :** A ledge or "tand" in a habitable room shall not cover more than 25 per cent of the area of the floor on which it is constructed and shall not interfere with the ventilation of the room under any circumstances.
- (3) **Loft :** A loft, if provided, on a kitchen shall not exceed 25 per cent of the area of kitchen and shall leave minimum height of 2.2 meters under the loft. On bathroom, water-closet and corridor, the loft may cover as much area as would allow a person to keep article there with reasonable space for body movement.

89. Mezzanine (Entresol) Floor- (1) Height : It shall have a minimum Height of 2.2 meters.

- (2) **Size:** The size of the mezzanine floor, if it is to be used as a living room, shall not be less than 9.5 square meters. The aggregate area of such mezzanine floor in a building shall in no case exceed 1/3 of the plinth area of the room in which it is provided.
- (3) **Other requirements.** A mezzanine floor may be permitted over a room or a compartment:

Provided that,-

- (a) it conforms to the standards of living rooms as regards lighting and ventilation in case the size of mezzanine floor is 9.5 square meters or more;
- (b) it is so constructed as not to interfere, under any circumstances, with the ventilation of the space over and under it;
- (c) such mezzanine floor is not sub-divided into smaller compartments;
- (d) such mezzanine floor or any part of it shall not be used as a kitchen; and

(e) a mezzanine floor shall be kept open on at least one side.

90. Storeroom -(1) **Height:** The height of a store room shall not be less than 2.2 meters.

(2) **Size :** The size of a store room, where provided in a residential building shall not be less than 3 square meters.

91. Garage.-(1) **Height.** The height of a garage shall not be less than 2.2 meters.

(2) **Size :** The size of garage shall not be less than as below :-

(a) Private Garage- 2.5 meters X 5.0 meters.

(b) Public Garage- Based on the number of vehicles parked etc., (Refer rule 100 parking space).

92. Basement -(1) Basement shall not be used for habitable purpose except in case mentioned in clause (c) of sub-rule 2 .

(2) The construction of the basement may be allowed in all the land use activities subject to the following conditions, namely:-

(a) basement shall not extend into the prescribed MOS :

Provided that where minimum MOS are more than 12 meters in front or more than 7.5 meters on all other sides, in that case basement may be allowed leaving 12 meters distance in front and 7.5 meters on other sides from the outer boundary of land / plot;

(b) the plinth level of the building in which the basement is built shall not be more than 0.90 meters above the surrounding ground; and

(c) in certain cases, depending on the topography of the site the part of the building below the ground or reference level could also be called the basement and if such part is habitable, then it may be used accordingly and shall be added in the calculation of FAR.

(3) Basement can be used for only the following purposes, namely :-

(a) storage of non-combustible articles;

(b) strong rooms, bank cellars, radiation room (only for medical treatment and research);

(c) air-conditioning equipments and other machines used for services and utilities of the building;

(d) parking spaces;

(e) commercial activity only on the first basement level, provided that:

(i) the land use of the premises / plot is commercial;

- (ii) the plot area is not less than 1.0 hectare; and
- (iii) the building is detached,

Note : The basement area permitted for commercial use in sub rule 3(e) shall be taken into account for the purpose of calculating FAR.

(4) The basement shall have following requirement, namely :-

- (a) basement in every part shall have a clear height of at least 2.4 meters as measured from the floor to the underside of the beam. In case of clause 3(e) above, the minimum clear height as calculated above shall be 3.6 meters;
 - (b) adequate ventilation shall be provided for the basement, the ventilation requirements shall be the same as required by the particular occupancy according to these rules. Any deficiency may be met by providing adequate mechanical ventilation in the form of blowers, exhaust fans, air-conditioning systems or the like;
 - (c) the maximum height of the ceiling of any basement shall be 0.45 meter above the surrounding ground level in such a fashion that vehicular movement in the MOS or around the buildings are not obstructed;
 - (d) adequate arrangements shall be made to prevent surface drainage from entering into the basement;
 - (e) the walls and floors of the basement shall be watertight and be so designed that the effect of the surrounding soil and moisture are taken into account in design and adequate damp proofing treatment done;
 - (f) the access to the basement shall be separate from the main entrance and in addition another staircase/ramp shall be provided for access to and exit from various floors of the basement. Where the staircase/ramp is continuous the same shall be of enclosed type serving as a fire separation from the basement floor and higher floors; and
 - (g) open ramps as means of access to the basement may be permitted in such a manner that they do not obstruct the MOS in any manner.
- (5) A maximum of three levels may be allowed in the construction of multi-level basements. Such multi-level basement may be allowed only if,-
- (a) The minimum frontage of the plot is 21 meters and the minimum average depth 30 Meters and the plots abuts a road of width 18 meters or more; and

- (b) the building is detached.
- (6) If the built form below the ground or reference level is used as habitable accommodation because of the existing topography such area may be permitted as habitable area and shall be counted in the Floor Area Ratio.
- 93. Parapet-** Parapet walls and handrails provided on the edges of roofs terraces, balcony, corridors/ lobbies/ foyers or verandah shall not be less than 1.05 meters in height from the finished floor level.
- 94. Boundary Wall-** The requirements of boundary wall are given below:-
- (a) The maximum height of the compound wall shall be 1.5 meters for all the activities except industries for which max. height shall be permissible upto the height of 2 mtrs. above the center line of the front street unless the Agency permits a higher wall.
 - (b) The rear and side compound walls shall not have a height more than 3 meters above the central line of the service road in case it exists otherwise it shall be not more than 2 meters. It shall be measured above the central line of the front street. In case of a corner plot the height of the boundary wall abutting on the side road shall also not be more than 2.0 meters
 - (c) the provisions of (a) and (b) are not applicable to boundary walls of jails, electric sub-stations, transformer stations, institutional buildings, like sanatoria, hospitals, industrial buildings like work-shops, factories and educational buildings like schools, colleges, including the hostels and other uses of public utility undertaking, where height as required, may be permitted by the Agency.
- 95. Septic Tanks-** Where a septic tank is used for sewage disposal, the location, design and construction of the septic tank shall conform to the following requirements :-
- (1) **Location of Septic Tanks and Sub-Surface absorption systems-** A sub-soil dispersion system shall not be located within 18 meters from any source of drinking water. It shall also be as removed from the nearest habitable building as economically feasible but not within 2 meters thereof so that there is no damage to the structures.
 - (2) **Other Requirements -**
 - (a) **Dimensions of septic tanks-** Septic tanks shall have minimum width of 75 centimetres and minimum depth of

one meter below the surface level and a minimum liquid capacity of one cubic meter. Length of tanks shall be 2 to 4 times the width;

- (b) septic tanks may be constructed of brick work /stone masonry/ concrete or other suitable materials as approved by the Agency;
- (c) under no circumstances should effluent from a septic tank be allowed into an open channel drain or body of water without adequate treatment;
- (d) minimum nominal diameter of pipe used shall be 100 millimetres. Further at junctions of pipes in manholes, direction of flow from a branch connection should not make an angle exceeding 45 degrees with the direction of flow in the main pipe;
- (e) the gradients of land drains, under-drainage as well as the bottom of dispersion trenches and soak ways should be between 1: 300 and 1: 400;
- (f) every septic tank shall be provided with ventilating pipe of at least 50 millimetres diameter. The top of the pipe shall be provided with a suitable case of mosquito proof wire mesh. The ventilating pipe shall extend to a height which would cause no smell nuisance to any building in the area. Generally, the ventilating pipe may extend to a height of 2 meters when the septic tank is located at a distance of 15 meters from the nearest building and to a height of 2 meters above the top of the building when it is located closer than 15 meters;
- (g) when the disposal of septic tank effluent is to seepage pit, the seepage pit may be of any suitable shape with the least cross-section dimension of 90 centimetres and not less than 100 centimetres in depth below the invert level of the inlet pipe. The pit may be lined with stone, brick or concrete blocks with dry open joints which should be backed with at least 7.5 centimetres of clean coarse aggregate. The lining above the inlet level should be finished with mortar. In the case of pits of large dimensions, the top portion may be narrowed to reduce the size of the reinforced cement concrete cover slabs. Where no lining is used, specially near trees, the entire pit should be filled with loose stones. A masonry ring may be constructed at the top of the pit to prevent damage by flooding

of the pit by surface run off. The inlet pipe may be taken down to a depth of 90 centimetres from the top as an anti-mosquito measures; and

- (h) when the disposal of septic tank effluent is to a dispersion trench, the dispersion trench shall be 50 to 100 centimetres deep and 30 to 100 centimetres wide excavated to gradient and shall be provided with 10 to 25 centimetres of washed gravel or crushed stone. Open joints placed inside the trench shall be made of unglazed earthenware pipes clay or concretes and shall have minimum internal diameter of 75 to 100 millimetres. Each dispersion trench should not be longer than 30 meters and trenches should not be placed closer than 1.8 meters.

96. Staircase.- (1) The minimum clear width and maximum riser of Stair cases for buildings shall be as given in sub-rule (2) to (4).

(2) **Minimum Width:** The minimum width of staircase shall be as follows:-

- | | | |
|-------|---|-------------|
| (i) | Residential buildings (Dwellings) | 0.90 meters |
| (ii) | hotel buildings. | 1.50 meters |
| (iii) | Assembly buildings like auditorium, theatres, cinemas and other public buildings less than 24 mtrs. in height | 1.50 meters |

- | | | |
|------|------------------------------|-------------|
| (iv) | Educational buildings- | |
| | (a) up to 24 m in height | 1.50 meters |
| | (b) more than 24 m in height | 2.00 meters |

- | | | |
|-----|-------------------------|-------------|
| (v) | Institutional buildings | |
| | (a) up to 10 beds | 1.50 meters |
| | (b) more than 10 beds | 2.00 meters |

- | | | |
|------|---------------------|-------------|
| (vi) | All other buildings | 1.50 meters |
|------|---------------------|-------------|

(3) The landing width shall be a minimum of twice the tread plus 25 centimeters.

(4) **Minimum Tread.** The minimum width of tread without nosing shall be 25 centimetres for residential buildings. The minimum width of tread for other buildings shall be 30 centimetre.

(5) **Maximum Riser-** The maximum height of risers shall be 17 centimetres for residential buildings and 15 centimetres for other buildings and these shall be limited to 15 numbers per flight.

(6) **Head Room.** The minimum head-room in a passage under the

landing of a staircase shall be 2.20 meters. The minimum clear head-room in any staircase shall be 2.20 meters.

- 97. Roofs** -(1) The roof of a building shall be so constructed or framed as to permit effective drainage of the rain water there from by means of sufficient rain-water pipes of adequate size, wherever required, so arranged, jointed and fixed as to ensure that the rain-water is carried away from the building without causing dampness in any part of the walls or foundations of the building or those of an adjacent building.
- (2) The Agency may require rain-water pipes to be connected to a drain or sewer or a covered channel beneath the public footpath or in any other approved manner.
- (3) Rain-water pipes shall be affixed to the outside of the external walls of the building or in recesses or chases cut or formed in such external walls or in such other manner as may be approved by the Agency.
- (4) Rain/Roof water harvesting method shall have to be provided on all type of buildings having plot size more than 140 Square meter as per the options mentioned in **APPENDIX- A-13, A-14 & A-15**.
- (5) In the scheme area along with the composite building permission, a security deposit as mentioned below shall be deposited by the applicant based on the area of the plot to ensure roof top/ pebble bed / service well/ water harvesting :-

S.No.	Area of the plot (Sqmt.)	Rate (Rs.)
1.	0 to 1,000	25,000/-
2.	1,001 to 6,000	50,000/-
3.	Above 6,000	1,00,000/-

After the completion of building the applicant shall inform the building officer regarding the implementation of water harvesting. After physical verification if it is found that rain water harvesting system is installed effectively, in that case the above security deposit shall be returned to the applicant.

(V) Lighting and Ventilation

- 98. Lighting and Ventilation of Rooms** -(1) Every room shall, for the admission of light and air, have one or more openings, such as windows and ventilators opening directly to the external air or into an open verandah.

- (2) Where the light and ventilation requirements are not met through day lighting and natural ventilation, the same shall be ensured through artificial lighting and mechanical ventilation as per **PART-VIII- Building Services Section 1. Lighting and Ventilation of the Code** as revised from time to time.
- (3) Notwithstanding the area of openings mentioned under sub-rule (2), the minimum aggregate area (see Notes 1 to 3) of such openings excluding doors inclusive of frames shall not be less than one-tenth of the floor area.

Note 1: If a window is partly fixed, the open-able area shall be counted.

Note 2: No portion of a room shall be assumed to be lighted, if it is more than 7.5 meters away from the opening.

Note 3.- Area of openings as given in this sub-rule shall be increased by 25 percent in case of a kitchen.

(VI) Lift

99. **Provision of Lifts.-** Provision for lifts shall be made for building more than 12.5 meters in height. Planning and designing of lifts shall be done in accordance with the provision given in **Part-VIII Building Services Section 5. Installation of Lifts and Escalators, of the Code** as revised from time to time.

(VII) Parking Space

100. **Parking Space.-**(1) The norms for providing parking on the plot and in areas other than the plot shall be in accordance with the norms given in the **APPENDIX A-16, A-17, respectively.**

- (2) Standalone multi-level public parking may be permissible to meet the additional parking requirement of residential, commercial, PSP, Industrial, recreational, agriculture and transportation and other activities. 5% of the built up area of the parking structure may be used for commercial activity. Other planning norms for such stand alone parking buildings shall be as below:

MOS (Front)	:	12 meters
All other sides	:	09 meters
Ground Coverage	:	maximum 75 percent.

Building Height : to be determined in each case by the Agency.

VIII -EXIT

101. Exit Requirements.- The exit requirements of the building shall be in accordance with the provisions of the Code.

(IX) FIRE, STRUCTURAL SAFETY AND SERVICES

102. Fire and structural safety.-(1)The fire and structural safety requirements of the building shall be determined by the provisions of the Code.

(2) Every public building shall provide for the special needs of the physically challenged in accordance with the provisions of the Code.

103. Fire protection requirements.-The fire protection of the building shall be determined by the following requirements:-

- (1) The Fire Agency shall be designated by the State Government.
- (2) Building permission of every high rise building shall be granted after the clearance from the Fire Agency has been obtained.
- (3) The fire safety measures mentioned in Part IV of National Building Code shall be applicable.

104. Structural Design -The structural design of foundation, masonry, timber, plain concrete, rein-forced concrete, pre-stressed concrete and structural steel shall be carried out in accordance with **Part-VI Structural Design, Section 1 -Loads, Section 2 - Foundation, Section 3 - Wood, Section 4 - Masonry, Section 5 -Concrete, Section 6 - Steel of National Building Code of India**; taking into consideration all relevant Indian Standards prescribed by **Bureau of Indian Standards** including the Indian Standards given below:-

For 15 Earthquake prone districts namely, Sidhi, Shahdol, Jabalpur, Damoh, Narsinghpur, Raisen, Hoshangabad, Betul, Sehore, Dewas, East Nimad, West Nimad, Indore, Dhar and Jhabua and such other districts, as may be notified from time to time as earthquake prone areas, the structural design must be in accordance with the following standards:—

1. For R.C.C. Construction and Pucca-brick construction

- (i) IS : 1893 - 1986
 - (ii) IS : 13920 - 1993 (to be read with IS : 456, IS : 1893)
 - (iii) IS : 4326 - 1993 (to be read with IS : 1893)
2. For low strength masonry or clay, mud and blocks.
- (i) IS : 13827 - 1993
 - (ii) IS : 13828 - 1993 (b) For Repair and Strengthening
 - (iii) IS : 13935 - 1993
3. For other matters
- (i) IS : 1893-1984 "Criteria for Earthquake Resistance Design of Structures (Fourth Revision)" June, 1986.
 - (ii) IS : 13920 - 1993 "Ductile detailing of Reinforced Concrete Structure subject to Seismic Forces Code of Practice" November, 1993.
 - (iii) IS : 13828-1993 "Earthquake Resistance Design and Construction of Building Code of Practice (Second Revision)" October, 1993.
 - (iv) IS : 13828-1993 "Improving Earthquake Resistance of Low Strength Masonry Building-Guidelines" August, 1993.
 - (v) IS : 19827 - 1993 "Improving Earthquake Resistance of Earthen Building Guidelines" October, 1993.
 - (vi) IS : 13935 - 1993 "Repair and Seismic Strengthening of Building Guidelines" November, 1993.

Note: Whenever an Indian Standard of the National Building Code is referred the latest provision in the Standard or the relevant Codes of Practice should be adhered to.

105. Quality of Materials and Workmanship- (1) **Quality of material-** All materials and workmanship shall be of good quality conforming generally to accepted standards of Public Works Department of the State or Indian Standards Specifications or as included in **Part-V Building Materials and Part VII Constructional Practices and Safety of the Code** as revised from time to time.

(2) **Quality of materials may be relaxed for LIG/EWS-** For housing schemes put up for economically weaker sections and low income groups the quality of materials to be used may be relaxed subject to the approval of the Agency :

Provided that the housing units constructed of combustible materials are properly segregated from fire protection point of

- (3) **Used Material-** The use of old building material shall be allowed in construction :

Provided that the material so used shall conform to the standards of new materials as specified above.

- (4) **Storage of materials-** All building materials shall be stored on the building site in such a way as to prevent deterioration or impairment of their structural and other essential properties. Further, the storage of materials shall be done exclusively within a building plot. If in congested area, it is not possible to store within building plot, temporary storage of materials like sand, stone, etc. may be permitted on the public roads by the Agency :

Provided that such storage does not cause serious traffic nuisance both for pedestrian and vehicles.

- (5) **Burrow pits dug in the course of construction-** All burrow pits dug in the course of construction and repair of building, roads, embankments and the like shall be deep and connected with each other in the formation of drain directed towards the lowest level and properly sloped for discharge into a river stream, channel or drain and no person shall creates any isolated burrow pit which is likely to cause accumulation of water which may breed mosquitoes.

- (6) **Demolition :**

- (a) Before commencing any work of demolition, a careful and detailed study shall be made of the structure to be demolished including its surroundings. While working out the plan of demolition, safety of the adjoining structures shall be ensured and a certificate to that effect by the licensed technical personnel shall be produced. The final plan of sequence of operations shall have to be approved by the Agency.
- (b) Before commencing any demolition work, specific permission shall be obtained from the Agency, and the same shall be pasted prominently at the site.
- (c) If the structure to be demolished is one which may have hidden damages caused by fire, flood or earthquake, measures necessary to prevent accidental collapse, shall be provided to the satisfaction of the Agency.
- (d) Prominent danger signs shall be pasted all round the property and all openings giving access to the structures shall be barricaded and closed to all except the workmen. During

- night warning light shall be placed on or above all barricades.
- (e) All gas, water, electricity, steam and other service lines shall be shut off outside the property line after notifying the service companies and authorities concerned and obtaining their approval. Any temporary service connections required for the demolition work shall be separately taken and arranged in such a manner as to afford safety to the workmen.
 - (f) When work is not in progress, watchman shall provide information to the public to prevent unauthorized entry of the public into the danger zone.
 - (g) All necessary safety appliances shall be issued to all the workers before starting the work.
 - (h) Safety distances to ensure the safety of the public shall be clearly marked and indicated by signs. Diversions for pedestrians shall be ensured, where necessary for safety.

106. Building Services.- The planning, design and installation of electrical installation, air conditioning and heating work shall be carried out in accordance with **Part-VIII "Building Services", Section-2 - "electrical installation", Section-3 - "Air conditioning and Heating"** of the Code, as revised from time to time.

107. Plumbing Services.- The planning, design, construction and installation of water supply, drainage and sanitation and gas supply system shall be in accordance with **Part-IX "Plumbing Service" Section-I "Water supply" Section-2, "Drainage and Sanitation" and Section-3, "Gas Supply"** of the Code as revised, from time to time.

108. Requirement of water and gas supply in buildings.- The requirement of water and gas supply for various occupancies shall be as given in **Part-IX of the Code.**

109. Requirements of drainage, sanitation including solid waste management. The drainage, sanitation including solid waste management for different occupancies shall be as given in **Part IX of the Code.**

(X) SPECIAL REQUIREMENTS OF ASSEMBLY OCCUPANCIES

- 110. Cinemas, Theatres and Public Assembly Halls. -** (1) No permission for construction of a building for cinema shall be granted by the Agency, unless it conforms to the provisions of the **Madhya Pradesh Cinema (Regulations) Act, 1952 (No. XVII of 1952)** and the rules made thereunder.
- (2) **Set back from regular line of the street for Cinema / Assembly Building :** No person shall erect a building intended to be used as a cinema theatre or public assembly hall or convert the use of any existing building to any such purpose unless such building is set back at least 9 meters from the regular line of the street or from the street, if no such, line exists. Further the location for such building shall be governed by the provisions of rule 69 or the development scheme and shall be subject to approval of the Agency.
- 111. Provisions regarding multiplex.-(1)** Multiplex means a building which consist of two or more cinema halls with or without shopping area
- (2) Activities permissible in multiplex or in multiplex-cum-shopping centre, shall be as under :-
- Entertainment area such as two or more screen cinema halls, concert hall, 3-D cinema hall, video games arcade, disco theque , go carting, 3 dimension arena, bowling alley and other activities which come in this category.
 - Food zone complex, restaurant, cafe bar, lounge bar, pub, ice cream parlour and similar activities.
 - Lodging means areas like hotels, with rest rooms, suites, working apartments or studio apartments etc.
 - Commercial establishment including shops, office complex etc.
- (3) the activities mentioned in sub rule 2(c) and 2(d) shall be permissible in an area which does not exceed 50 per cent of the total built up area;
- (4) Norms for establishment of new multiplex-cum-shopping centre:- the norms for establishing new multiplex-cum-shopping and conversion of old Cinema to multiplexes shall be as below :-

Sr No	Development Norms		Multiplex	Multiplex-cum shopping	To convert old Cinema halls into Multiplexes.
1	2		3	4	5
1	FAR.		As per Rule No 58	As per Rule No 58	As per Rule No. 58
2	Minimum Plot area for Seating capacity of	Upto 300 seats	1200 sq m	1500 sq m	@ 4sq m per seat
		Upto 500 seats	2000 sq m	2500 sq m	@ 4 sq m per seat
		Above 500 seats	@ 4 sq m per seat	@ 5 sq m per seat	@ 4 sq m per seat
3.	Maximum Ground coverage.		40%	40%	40%
4.	a) Minimum Open Spaces Front		12.0 meters	12.0 meters	12.0 meters
	b) Minimum Open Spaces All Other Sides		As per rule 58	As per rule 58	6.0 meters
5	Maximum Height (also see note (b) below.		As per rule 58	As per rule 58	As per rule 58
6	Parking Area for towns having population	Upto 3 lakhs	1 Car space for every 55 Sq. m. built up area.	1 Car space for every 55 Sq. m. built up area.	As per note (c) below.
		3.0 to 7.5 lakhs	1 Car space for every 50 Sq.m. built up area.	1 Car space for every 50 Sq. m. built up area.	As per note (c) below.
		Above 7.5 lakhs	1 Car space for every 45 Sq. m. built up	1 Car space for every 45 Sq. m. built up	As per note (c) below.

7	Mini- mum Road width in front of plot for town having populati on	Up to 3 lakhs	18 m	18 m	12 m
		3.0 to 7.5 lakhs	24 m	24 m	12 m
		Above 7.5 lakhs	30 m	30 m	18 m

Note :

- (a) The clear height of the multiplex hall shall not be less than 8 meters.
- (b) The multiplex shall be so built that it remains within 30 meters of the building height. The Agency may allow other activities as per the permissibility of that use zone above this height.
- (c) If number of seats are not increasing due to conversion in multiplex, no additional parking shall be required. If numbers of seats are increasing due to conversion in multiplex additional parking shall be required @ of one car space for every 12 Seats.
- (5) **Calculation of the parking area-**The total parking area provided in terms of equivalent car space shall be calculated by adding the sum of the following:-
 - (i) basement in sq. mtrs. divided by 35 sq. mtrs;
 - (ii) over-ground covered parking in sq. mtrs. divided by 30 sq. mtrs.;
 - (iii) open parking spaces in sq. mtrs. divided by 25 sq. mtrs.; and
 - (iv) no parking shall be allowed in marginal open spaces.
- (6) Multiplex shall be fully air conditioned.
- (7) Public facilities shall be provided in accordance with the provisions of these rules.

112. Establishment of Shopping Malls.-(1) Norms for establishment of Shopping Mall and Open Mall shall be as below :

Permissibility and norms for establishment of Shopping Mall and Open Mall shall be as mentioned in the Development Scheme. Where the

norms for building Shopping Mall and Open Mall are not explicitly mentioned in the Development Scheme of an area, the norms for establishing Shopping Mall and Open Mall shall be as below:-

Sr. No	Planning norms		Shopping mall	Open Mall
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1.	FAR when the plot abuts	Road width 18 meters	1.50	1.50
		Road width 24 meters	1.75	1.75
		Road width 30 meters and above	2.00	2.00
2.	Minimum plot area	For towns having population Upto 3 lakhs	1500Sq. mt.	5000 sq. mt.
		For towns having population 3 to 5 lakhs	2000 Sq. mt.	7500 sq. mt.
		For towns having population Above 5 lakhs	2500 Sq. mt.	10000 sq. mt.
3.	Maximum ground coverage		40 percent.	40 percent

Sr. No	Planning norms		Shopping mall	Open Mall
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
4.	Minimum MOS	Front Rear Sides	9.0 meters 6.0 meters/ 6.0 meters	12.0 meters 7.5 meters/ 7.5 meters
5.	Maximum height		As per Rule 58	As per Rule 58
6.	Minimum parking	Population Upto 3 Lakhs	One car space for every 60 sq. mtrs. built up area.	One car space for every 60 sq. mtrs. built up area.
		Population 3 to 5 lakhs	One car space for every 55 sq. mtrs. built up area.	One car space for every 55 sq. mtrs. built up area.
		Population Above 5 lakhs	One car space for every 50 sq. mtrs. built up area.	One car space for every 50 sq. mtrs. built up area.
7.	Maximum height	Population up to 3 lakhs	18 meters	18 meters
		Population 3 to 5 lakhs	24 meters	24 meters
		Population above 5 lakhs	30 meters	30 meters

Sr. No	Planning norms		Shopping mall	Open Mall
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
8	Minimum Road width in front of plot		18 meters	18 meters

(2) **Calculation of the parking area :**

The total parking area provided in terms of equivalent car space shall be calculated by adding the sum of the following :-

- (i) basement in sq. mtrs. divided by 35sq. mtrs.;
- (ii) overground covered parking (podium / stilt) in sq.mtrs. divided by 30 sq. mtrs.;
- (iii) open spaces in sq. mtrs. divided by 25 sq. mtrs.

- (3) Public facilities shall be provided in accordance with the provisions of these Rules.

113. Factories and Industrial structures: - Provisions of the Factories Act, 1948 (No. LXIII of 1948) to apply.- (1) The provisions of the Factories Act, 1948 (No. LXIII of 1948) and rules made there under shall be applicable in addition to the these rules. However, provisions of these rules shall have over riding effect over the provisions of the Factories Act 1948 in case of any kind of ambiguity or overlapping of provisions.

(2) **Location of Factory:** The location of the factory site shall be governed by the provisions of development scheme.

(3) **Disposal of Trade Waste and effluent:** In case the drainage system is proposed to be connected to the public sewerage system or natural water course nearby, prior approval of the arrangements shall be obtained from the Agency and the Madhya Pradesh State Pollution Control Board constituted under **Water (Prevention and Control of Pollution) Act, 1974** (No. 6 of 1974).

114. Signs and outdoor display structure.- Provisions of Code to apply - The display of advertising signs on building and lands shall be in accordance with **Part-X - Signs and Outdoor Display Structures of the Code**, as revised from time to time.

115. Special requirements of Low-Income Housing Group.-Notwithstanding

anything contained in these rules, special requirements for low income housing such as Economically Weaker Section and Lower Income Group Housing Schemes shall be as given in **Appendix –A-12**.

- 116. Plinth construction check survey.**-On completion of the plinth of a high rise building the owner of the building shall obtain from the Agency a certificate to the effect that the plinth has been constructed strictly in accordance with the permissible covered area. The owner shall give a notice to the Agency, which shall either issue the certificate or order suitable changes to be made as per the approved site plan. The owner shall carry out the instructions as given by the Agency in this regard, failing which the Agency will be competent to demolish such part of the plinth which may have been objected to. The Agency shall either grant the requisite certificate or order that suitable modifications be made within 15 days of the notice, failing which the certificate shall be deemed to have been issued.
- 117. Issue of Service Certificate.**-On completion of the civil works of the building the owner shall give an application to the Agency for issue of a service certificate on the basis of which service connections, especially water, sewerage and power, shall be granted by the authorities concerned. The Agency shall either grant the requisite certificate or order that suitable modifications be made within 15 days of receiving the notice, failing which the certificate shall be deemed to have been issued.

CHAPTER 7

TAXATION, USER CHARGES AND RECOVERY

118. Imposition of Taxes and User Charges.-

- (1) The agency may, by a resolution, at the time of final adoption of the budget estimates for the next financial year, subject to the provisions of the Act and subject to such limitations and conditions, specific or general order as may be prescribed by the State Government in this behalf-
 - (a) Impose any of the taxes or user charge specified in the Act; or
 - (b) Increase the rates of taxes or user charge already imposed.
- (2) The resolution as referred to in sub-section (1) shall contain-
 - (a) in case of imposition of any tax or user charge, the provisions under which such tax or user charge is being imposed, class

- of persons or description of property to be taxed, the amount or rate of tax or user charge being imposed, system of assessment and collection to be adopted and the date from which imposition of such tax or user charges shall take effect;
- (b) in case of increase of rate of any tax or user charges, the prevailing rate of such tax or user charges, the proposed increased rate of such tax or user charges and the date from which increase of rate of such tax or user charge shall take effect.
- (3) The resolution, as passed, shall be conclusive evidence of the imposition of a new tax or user charge; or increase of rate of any tax or user charge, as the case may be:

Provided that prior approval of the State Government will be required for imposition of any tax and if the agency decides to have supplementary taxation during the financial year; it may do so from such date as the agency may resolve after getting approval from the State Government.

119. Imposition of Property Tax.-

- (1) Notwithstanding anything contained in this rule, the tax under clause (a) of sub-rule (1) of rule 118 shall be charged, levied and paid, at the rate, as may be determined by the agency for each financial year;

Provided that if the agency fails to determine the rate of the property tax by 31st March the rate as prevailing during the previous financial year shall be deemed to be the rate for that financial year.

120. Adoption of resolution by Agency :-

It shall be essential for every agency to adopt a resolution by including the following points, within maximum six months from the date of commencement of each financial year –

- (a) The determination of such rates of property tax which shall be payable on buildings/ lands.
- (b) To fix the date within which the return and the payment of the amount of property tax by the owners of building or land shall be essential, provided that such date shall not be earlier to four months from the beginning of the year.
- (c) Determination of general sanitation tax, general lightning tax and general fire tax.

121. Prevailing of the last year rates in case the resolution is not adopted –

If in any year the agency does not adopt the resolution under the

provisions of rule 120, the owners of buildings/ lands shall in a interim way deposit the amount of the tax along with the return in accordance with rule 123 on the basis of the last year's rates and on the declaration of the rates for the current year the revised return along with the amount of difference, if any, shall be deposited.

122. Publication of resolution.-

As soon as an agency adopts the resolution under rule 120, the resolution shall be published by the CEO in at least two daily newspapers which are in circulation in the scheme area concerned for the information of citizens and the copies of such resolution shall be kept in all the offices of the agency for the perusal of the citizens.

123. Self assessment of the property tax.-(1) Every owner of the building or land of the scheme area, shall himself calculate the amount of the property tax as per the rates described in resolution published by the agency by adding the amount of water tax and the consolidated amount of general sanitary tax/ cess, general lighting tax and general fire tax as determined in the amount of property tax payable and after indicating the information in the return appended as in the decided by the Agency form to these rules, deposit the consolidated amount of the aforesaid taxes in the agency within the prescribed time along with the return.

(2) If any person is the owner of more than one house or land in the scheme area, then every such owner shall pay the amount along with the separate return for each house or land.

(3) If the owner of the building or land finds any mistake in the return filed by him as above, then such owner of building or land may submit the revised return within thirty days from the date on which he had submitted the return and if the amount of property tax exceeds according to the revised return, then he shall deposit such amount in the agency along with the revised return;

Provided that if the amount of property tax deposited earlier exceeded according to the revised return, then he may demand to refund such excess amount and after scrutinizing of the demand is found to be correct, then the CEO concerned shall order to refund such excess amount.

124. To declare place for depositing the amount of tax.- Each agency shall declare the counter or the branch of the Bank as determined for depositing the amount of tax.

125. Scrutiny of the return.- If on the scrutiny of return received under rule 123, it is found by the agency officer that any information mentioned therein is not correct or is doubtful or he deems it necessary to re-assess

the tax due to any reason, then the CEO may take action for the re-assessment of the tax.

Provided that in the re-assessment, the variation upto ten per cent on either side shall be ignored but where the variation is more than ten per cent, the owner of land or building, as the case may be, shall be liable to pay such penalty which will be equal to five times of the amount of difference of self assessment made by such owner and the re-assessment made by the agency;

Provided further that against the order passed by the CEO under the first proviso, an appeal may be filed before the Board of the agency within thirty days from the date of passing the orders, on which the Board may, after hearing the parties concerned, shall give its decision, which shall be final;

Provided also that the scrutiny of the return deposited under rule 123, shall be completed within one year from the receipt of return or before the expiry of the next financial year, whichever is earlier. After the expiry of the said period the return shall not be scrutinized.

126. Procedure on non submission return.-(1) If any owner of building does not deposit the amount of tax in the agency along with the return, within the date fixed under clause (1) of rule 123, then the CEO shall calculate the property tax payable along with water tax and consolidated amount of general sanitary cess, general lighting tax and general fire tax and surcharge.

(2) Any amount of the tax recoverable under rule 126 and sub rule (1) of this rule, shall be recovered by the CEO in accordance with the procedure described in the rules along with the surcharge as mentioned under rule 127.

127. Surcharge.- If any owner of the land or building does not deposit the amount of the tax along with the return upto the date fixed under clause (1) of rule - 123, then apart from the taxable amount, the surcharge at the rate of 12% per annum shall be payable.

128. Repeal.-All rules, sub-rules, byelaws, orders etc., if any, enforced for the time being on this subject, shall be repealed on the date of publication of these rules in the Madhya Pradesh Gazette.

129. Exemptions.- The property tax levied under rule -119 shall not be livable in respect of the following properties, namely:-

- (a) Buildings and lands owned by or vesting in-
 - (i) the Union Government;
 - (ii) the State Government;
 - (iii) the Local Authority;

(iv) the agency;

130. Discount of Property Tax.-

- (1) Notwithstanding anything contained in rule 120 and 129, the agency may, if it thinks fit, direct by resolution that a discount not exceeding six and a quarter percent shall be allowed on the amount due from every person who pays the tax due before such date as the agency shall fix.
- (2) Provided that the discount shall be allowed at the same rate to all persons entitled thereto.
- (3) The agency may at any time revoke a resolution under this rule.

131. Determination of rate of property tax.-

- (1) Notwithstanding anything contained in the Act or any other law for the time being in force, rate of property tax of any building or land, shall be determined as per the resolution of the Agency adopted in this behalf on the basis of per square meter of the built up area of a building or land, as the case may be, taking into consideration the purpose for which it is used, its capacity for profitable user, quality of construction of the buildings and other relevant factors and subject to such directions as may be made by the State Government in this behalf.
- (2) The CEO shall prepare the draft resolution under sub-rule (1) for the next financial year and submit before the agency before 31st December of each financial year. In case the agency fails to adopt the resolution as required by sub-rule (1) by 31st March of each financial year then the draft resolution prepared by the CEO shall be deemed to be the resolution finally adopted by the agency;

Provided that if the agency does not approve the draft resolution prepared by the CEO by 30th April of the current financial year, then the draft resolution as prepared by the CEO shall be deemed to be the resolution finally adopted by the agency.

- (3) On the basis of the resolution adopted by the agency under sub-rule (1), every owner of land or building shall assess the annual property tax and other taxes of his land or building and deposit the amount of property tax along with a return in this behalf, in the prescribed form, on or before the date fixed by the agency failing which a interest in the form of surcharge at the rate, of 12% per year, shall be charged.
- (4) The land attached to the building (Marginal Open Space) shall be exempted for the purpose of calculation of property tax. For the

first three years after coming of these rules into force, the property tax for the building/ land shall be as below :-

(Rates in Rs. Per Sqmt.)

S.No.	Category	Construction in Building having wall made of RCC/ RBC/ Brick masonry /Stone masonry	Construction in Building having roof made of sheets of cement/ iron/ tiles	Other Constructions in semi pucca or kuchha buildings not falling within the category of col. 3 and 4.	Open land
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	Residential	100	75	40	30
2.	Non-residential (commercial, public, semi-public, private hospitals/ educational institutions etc.)	150	100	70	50
3.	Industrial	30	20	10	30

After three years the agency shall adopt a resolution in each financial year for determination of the rates of property tax and may also fix separate criteria from the criteria prescribed in the above table.

- (5) The variation up to ten per cent on either side in the assessment made under sub-rule (3) shall be ignored. In case where the variation is more than ten percent, the owner of land or building, as the case may be, shall be liable to pay penalty equal to five times the difference of self assessment made by him and the assessment made by the CEO.
- (6) An appeal shall lie to the Appellate Authority against the orders passed under sub-rule (4),(5).

132. Requisition of name of owner,-

The CEO may, by written notice, require the occupier of any land or building to furnish him within fifteen days with the name and address of the owner of such land or building.

133. Treatment of property which is let to two or more persons in separate occupancies-

When any building or land is let to two or more persons holding in severally, the Assessing authority may, for the purpose of assessment or revision the assessment list or amending a current assessment list for such building or land to the property taxes, either treat the whole thereof as one property, or, with the written consent of the owner of such building or land, treat each several holding therein or any two or more of such several holdings together, or each floor or flat, as a separate property and a building or land so treated as a single property shall, for the purposes of property tax, be deemed to be a single tenement.

134. Responsibility for payment of property Tax.-

- (1) The property tax charged and levied upon any land or building under rule (120), shall be paid primarily by the owner thereof.
- (2) The property tax charged and levied on the owner may also be recovered from any occupier of land or building under the circumstances, in the manner as prescribed by the Agency.

135. Employment for the purpose of assessment-

- (1) The agency may, if it thinks fit, employ any person to determine the rent of property tax of lands and buildings.
- (2) Any person so employed shall have power, at all reasonable times and after giving due notice, and on production, if so required of authorization in that behalf from the CEO, to enter on, survey and value any land or building within the scheme area which the CEO may direct him to survey and value.
- (3) If any person willfully delays or obstructs any person in the exercise of any of his powers under this Section, he shall be liable to a fine not exceeding five thousand rupees.

136. Recovery of Taxes.-

Tax may be recovered by one or more of the following processes or in accordance with the byelaws made for the purpose:

- (1) by serving written notice of demand;

- (2) by distress sale of movable property of the person concerned;
- (3) by attachment and sale of his immovable property;
- (4) in the case of octroi or toll, by the attachment and sale of goods and vehicles;
- (5) in the case of property tax, by attachment of rent due in respect of the property.
- (6) by a suit.

137. Power of the agency in regard to taxes.-

- (1) The agency with the prior approval of the State Government may exempt from the payment of any tax, in whole or in part for any period not exceeding one year, any person who by reason of poverty is in its opinion unable to pay the same, and may renew such exemption as often as it may consider necessary.
- (2) subject to the provisions of rule 119 the agency may with prior approval of the State Government :-
 - (a) abolish, suspend or reduce the rate of any tax; or
 - (b) exempt from the payment of any such tax in whole or in part any person or any class of persons or any property or class of property.

138. Power of the Government in regard to taxes.-

- (1) The Government may after giving the agency an opportunity of expressing its views, by order, exempt from the payment of any such tax in whole or in part any person or class of person or any property or description of property.
- (2) If any time it appears to the Government, on a representation made or otherwise, that any tax imposed by or under this Act is unfair and its incidence or that the levy thereof or of any part thereof is injurious to the interests of the general public; it may after giving the agency the opportunity of expressing its views, require the agency to take within a specified period measures to remove the objection; and if within that period the requirement is not complied with to the satisfaction of Government, the Government may by notification suspend the levy of the tax or of such part thereof until the objection has been removed.

139. Issue of notice of demand :-

- (1) When any amount declared by or under the provisions of these rules to be recoverable in the manner provided in this chapter, or

payable on account of any tax imposed within the limits of the city shall have become due, the CEO shall, with the least practicable delay cause to be presented to any person liable for the payment thereof a notice of demand for the sum claimed as due.

- (2) Contents of notice of demand -Every such demand shall specify-
 - (a) the period for which: and
 - (b) the property, occupation or thing in respect of which the sum is claimed, and shall also give notice of-
 - (i) the liability incurred in default of payment; and
 - (ii) the time within which an objection may be preferred as against such claim.

140. Issue of warrant in case of non payment of notice of demand :-

- (1) If the person on whom a notice of demand is served under sub-rule (1) of rule 140 does not within thirty days of the service of such notice-
 - (a) Pay the sum demanded in the notice; or
 - (b) show cause to the satisfaction of the CEO why he should not pay the same; or
 - (c) prefer an appeal to the appellate authority.

The CEO of the Agency shall be free to recover the sum with all cost of recovery under a warrant as below :-

- (i) by distress sale of the movable property belonging to such person; or
 - (ii) by attachment and sale of the immovable property belonging to him;
- (2) For every warrant issued under this sub rule, fee shall be charged at the rates specified by the agency and the said fee shall be included in the costs of recovery.

141. Power of agency to remit certain fees:-

The agency may in its discretion remit the whole or any part of any fee chargeable under rule 140.

142. Power of officer to break open door or window.-

The officer incharge of the execution of a warrant of distress issued under rule 140 may if authorized by a general or special order in writing by the CEO between sunrise and sun-set break open any outer or inner door or window of a building in order to levy distress-.

- (a) if he has a reasonable ground for believing that such building contains property which is liable to such distress; and
- (b) if after notifying his authority and purpose and duly demanding admittance, he cannot otherwise obtain admittance:

Provided that such officer shall not enter or break open the door or window of any apartment appropriated to the use of women until he has given the women a reasonable opportunity to withdraw.

143. Warrant how to be executed.-

Any officer charged with the execution of a warrant of distresses issued under rule-140 shall, if authorized by the warrant, distrain whenever it may be found, any movable property or attach any immovable property of the person named in the warrant subject to the following conditions, namely:-

- (a) the following property shall not be distrained –
 - (i) the necessary wearing apparel, cooking utensils and bedding of the defaulter and members of his family:-
 - (ii) the tools of artisans ;
 - (iii) when the defaulter is an agriculturists, his implements of husbandry, seed, grain, and such cattle as may be necessary to enable him to earn his livelihood;
- (b) the distress shall not be excessive, that is to say, the property distrained shall be as nearly as possible equal in value to the amount recoverable under the warrant, and if any property has been distrained which, in the opinion of the CEO or of the person to whom the warrant as addressed, should not have been so distrained, it shall forthwith be returned to then person from whom it was distrained;
- (c) the officer shall on distraining the property forthwith make in the presence of two witnesses an inventory of the property which he distrains under such warrant, and shall at the same time give a written notice in the prescribed form or in a form to the like effect along with a copy of such inventory to the person in possession thereof at the time of distrain that such property will be sold as therein mentioned;
- (d) when the property is immovable-
 - (i) the attachment shall be made by an order prohibiting the defaulter from transferring or charging the property

- in any way and all persons from taking any benefit from such transfer or charge;
- (ii) the order shall be proclaimed at some place on or adjacent to the property by beat of drummer other customary mode, and a copy of the order shall be fixed on a conspicuous part of the property and upon a conspicuous part of the agency office and also when the property is paying revenue to the Government in the office of the Collector;
- (e) any transfer of or charge on the property attached or any interest therein made subsequent to such attachment, and without the written permission of the CEO shall be void as against all claims of the agency enforceable under the attachment.

144. Sale of goods distrained in special cases.-

- (1) When the property seized is subject to speedy and natural decay, or when the expense of keeping it in custody together with the amount to be levied is likely to exceed its value, the CEO shall at once give notice to the person in whose possession the property was, when distrained, to the effect that it will be sold at once; and shall sell it accordingly unless the amount named in the warrant is forthwith paid.
- (2) On the expiry of time specified in the notice served by the officer executing the warrant, the property distrained or attached, or in the case of immovable property, a sufficient portion thereof, if not sold at once under sub-rule (1) may be sold by public auction under the orders of the CEO, unless the warrant is suspended by him or the sum due is paid by the defaulter together with all costs incidental to the notice, warrant, distress, attachment or detention of the property, as the case may be.
- (3) Where the sum due together with costs is paid by the defaulter as aforesaid, any attachment levied on his property shall be deemed to be removed and the property if immovable shall be returned.
- (4) After the sale of immovable property by auction as aforesaid the CEO shall put the person declared to be the purchaser in possession of the same and shall grant him a certificate to the effect that he has purchased the property to which the certificate refers.

- (5) No officer or servant in the service of the agency during the term of his office shall directly or indirectly purchase any property at any such sale.
- (6) The sale proceeds or such part thereof as may be sufficient shall be applied, first in discharge of any sum due to the Government in respect of such property and secondly, in discharge of the sum due to the agency and all such incidental costs as aforesaid.
- (7) The surplus proceeds shall be forthwith credited to the agency and notice of such credit shall be given to the person in whose possession the property was at the time of distrains or attachment. If such person claims the surplus by written application to the CEO within three years from the date of the notice given under this sub-section, the principal officer shall refund the surplus to him.
- (8) Any such surplus not so claimed shall be the property of the agency.

145. Attachment of rent due-

- (1) Where a bill for any sum due on account of any property tax or any other tax/ user charge is served upon on occupier of premises, the CEO may at the time of service or at any subsequent time cause to be served upon the occupier a notice requiring him to pay to the agency any rent due or falling due from him to the person primarily liable for the payment of the said tax to the extent necessary to satisfy the said sum due.
- (2) Such notice shall operate as an attachment of the said rent until the said sum due on account of property tax shall have been paid and satisfied and the occupier shall be entitled to credit in account with the person to whom the said rent is due for any sum paid by him to the agency in pursuance of such notice.
- (3) If the occupier shall fail to pay to the agency any rent due or falling due which he has been required to pay in pursuance of a notice served upon him as aforesaid the amount of such rent may be recovered from him by the agency as distress and sale of goods of the said person.

146. Notice of transfer of title for mutation in records of the Agency :-

- (1) Whenever the title in any land or building or in any part or share of any land or building is transferred, the transferor and the transferee, the transferor and the transferee shall, within three months of the registration of the deed of transfer, or it be not registered, within

three months of the execution of the instrument of transfer, or if no such instrument be executed, after the transfer is effected, give notice in writing of such transfer to the CEO.

- (2) Every person liable for the payment of a tax on any property whose transfers his title to or over such property without giving notice of such transfers to the agency as aforesaid, shall in addition to any other liability which he incurs through such neglect, continue to be liable for the payment of all such taxes payable in respect of the said property until he gives such notice or until the transfer is recorded in the books of the Agency.
- (3) In the event of the death of the person in whom title to any land or building or in any part or share of any land or building vests, the person who as an heir or otherwise takes the title of the deceased by descent or devise, shall, within three months from the death of the deceased, give notice of his title to the CEO in writing.
- (4) Nothing in this Section shall be deemed to affect the liability of the heir or devise for the said taxes or to affect the prior claim of the agency for the recovery of the taxes due thereupon.
- (5) (i) When any new building is erected, or when any building is rebuilt or enlarged, or when any building which has been vacant is re-occupied, the person primarily liable for the property taxes assessed on the building shall within fifteen days give notice thereof in writing to the CEO.
- (ii) The said period of fifteen days shall be counted from the date of the completion or the occupation, whichever first occurs, of the building which has been newly erected or rebuilt, or of the enlargement, as the case may be, and in the case of a building which has been vacant, from the date of the re-occupation thereof.

147. Writing off irrecoverable taxes.-

The Chief Executive Officer may, with the previous approval of the State Government may order to struck off the books any sum due on account of any tax or of the costs of recovering any tax, which may appear to him to be irrecoverable.

148. Civic amenities to be provided for by the Agency :-

The Agency shall make adequate required provisions and provide sufficient facilities in terms of manpower and equipments/ machinery / construction in order to provide civic amenities as mentioned in section 22 of the Act.

- 149. Provisions of Development Scheme to take precedence.-** The norms and regulations applicable in the Scheme area shall be such as prescribed in the relevant development Scheme and the provisions of these rules shall be deemed to have been modified mutatis mutandis in so far as their application to that Scheme area is concerned.
- 150. Removal of difficulties.-** If any difficulty arises in giving effect to these rules, the Department of Commerce, Industries and Employment may by order published in the Official Gazette, make such provision not inconsistent with the purposes of these rules, as appear to it to be necessary or expedient for removing the difficulty.

By order and in the name of the Governor of Madhya Pradesh,
MOHAMMED SULEMAN, Principal Secy.

APPENDIX A-1

[See rule 20]

APPLICATION FORM FOR COMPOSITE BUILDING PERMISSION FROM THE AGENCY

To,

(Name and Address of the Agency)

Sir,

I intend to erect or re-erect or to develop or to make alteration in the building
No. _____
situated on Plot No. or khasra No. having
Area.....Square Meters or
.....Hectares..... situated
in..... Colony
..... or
Mohalla or Bazar Village or Town..... Tehsil.....
District for the purpose of constructing..... In accordance
with the rule 22 of the Madhya Pradesh Investment Region Development and
Management Rules, 2016, I submit the following documents, plans and
specifications in quadruplicate (in hard and softcopies) duly signed by me and

(Name in Block letters) the Architect or Structural Engineer or Engineer or Supervisor holding License No. who will supervise its erection.

1. Key Plan : -----
2. Site Plans : -----
3. Sub Division/Layout Plan : -----
4. Building Plans : -----
5. Service Plans : -----
6. Specifications, General and Detailed* : -----
Including project report mentioning
the development
7. Documents showing proof : -----
of ownership or of any legal
right in relation to the site
8. Copy of Receipt of Application Fee : -----
9. Proof of the applicant having been : -----
authorized by the owner to submit
this application (where the applicant

is different from the owner)

10. Parking Plans along with : -----
Parking Calculations
11. Electronic copy of item number 1 to 10 : -----

I request that the proposed composite construction may be approved and permission accorded to me to execute the work.

Signature of the applicant.....

Name of the applicant.....

Address of the applicant

Email ID

Phone.....

Date:.....

*A format may be prepared by the Agency for direct use.

APPENDIX A-2

[See rule 21]

**DECLARATION REGARDING ASSIGNING ARCHITECTURAL AND
STRUCTURAL DESIGN WORKS BY THE DEVELOPER
(IN EARTHQUAKE PRONE AREAS)**

(To be submitted along with appropriate building and structure drawings)

From :

(Name and Address of the Developer)

To,

(Name and Address of the Agency)

Sub: (Description of Work and it's address)

Dear Sir,

This is to certify that the Architectural work related to proposed construction of the building mentioned above submitted for approval was entrusted by me/us to Shri..... (Name of Architect and address).

And that the work of the structural Engineering Consultancy Services/ Design for the proposed Construction of building mentioned above and submitted for approval is entrusted by me / us to
(Name of the Structural Engineer and address)

Dated

Signature

Name of the Developer,

APPENDIX A-3
[See rule 21]**DECLARATION REGARDING BUILDING PLANS AND
STRUCTURAL DRAWINGS SATISFYING THE SAFETY
REQUIREMENTS**

(The following certificate is to be submitted along with plans for obtaining permission for construction of building from the Local Authority)

1. Certified that the building plans submitted for approval regarding permission for construction of building satisfy the safety requirements as stipulated under rule 92 of the Madhya Pradesh Investment Region Development and Management Rules, 2016 and the information given therein is factually correct to the best of my /our knowledge and understanding.
2. It is also certified that the structural design including safety from natural hazards based on soil conditions has been duly incorporated in the design of the building and these provisions shall be adhered to during the construction.

**Signature of Owner/
Builder with date,
and address**

**Signature of Architect
name with date,
name & address**

**Signature of Engineer/
Structural Engineer with
date, name and address**

APPENDIX A-4
[See rule 21]

**DECLARATION BY THE STRUCTURAL ENGINEER REGARDING
ASSIGNMENT OF STRUCTURAL DESIGN WORK
(IN EARTHQUAKE PRONE AREAS/ FOR HIGHRISE BUILDINGS)**

(To be submitted along with proposal for construction of building)

From :
(Name and Address of Structural Engineer)

To,
The Agency
(Name and Address of the Agency)

Sub:..... (Description of work and its
address).

Dear Sir,

This is to certify that the work of Structural Engineer Consultancy Services/
Design for the construction of building mentioned above submitted for
approval was entrusted to me/us by ----- (Name and
Address of the Builder) and same satisfies the requirements of the Madhya
Pradesh Investment Region Development and Management Rules, 2016.

Signature of Structural Engineer
Date:

APPENDIX A-5
[See rule 21]

**DECLARATION BY THE ARCHITECT REGARDING ASSIGNMENT OF
ARCHITECTURAL WORK**

From
(Name and Address of Architect)

To,

The Agency
(Name and Address of the Agency)

Sub:(Description of work and it's address)

Dear Sir,

This is to certify that the Architectural work of the proposed construction of Building mentioned above submitted for approval was entrusted to me/us by (Name and Address of the Builder/Owner). This is to further certify that Building drawings prepared by me/us satisfies the requirements of the Madhya Pradesh Investment Region Development and Management Rules, 2016 and Special Construction Features on Configuration of IS-4326-1993.

Signature of Architect
Registration No:
Date:

APPENDIX A-6**[See rule 21]****FORMAT OF PROVIDING STRUCTURAL ENGINEERING DESIGN FOR
REINFORCED CONCRETE STRUCTURE FOR A PROJECT****(IN EARTHQUAKE PRONE AREAS)**

1. Name and Address of the :
Structural Engineer.
2. License No. :
3. Job Description :
4. Job Location :
5. Name and Address of the :
Owner/ Client
6. Architectural Reference :

Drawings

The design parameters given in the following codes me/us in preparing structural design and drawings for the job mentioned above.

IS Codes of Practice-

1. IS 456-2000 Indian Standard for Plain and Reinforced Concrete.
2. IS 875-1978 Design Loads (Other than Earthquake).
3. IS 1893-2012 Indian Standard for Earthquake Resistance Design of Structure.

Signature of Structural Engineer.

License No:

Date :

APPENDIX A-7**[See rule 21]****JOINT DECLARATION BY THE ARCHITECT, STRUCTURAL
ENGINEER / ENGINEER AND OWNER FOR OBTAINING
COMPLETION CERTIFICATE**

(On completion of a building and before occupation the Architect and the Structural Engineer along with owner will jointly inspect the building and submit a report of completion of the building to the agency stating that the work is done as per approved plans and design).

Declaration: The following declaration is to be made at the time of obtaining Completion Certificate from the agency by the builder/owner or authorized signatory:-

1. Certified that the building has been constructed according to the Sanctioned Plan and Structural design (one set of building and Structural drawings as executed is enclosed) which incorporates the provisions of structural safety as specified in relevant prevailing IS Codes/Standard.
2. It is also certified that the construction has been done under our supervision and guidance adheres to the drawings submitted and the records of supervision have been maintained by us.
3. Any subsequent change in the drawings will be responsibility of the owner.

Signature of Owner/
Builder with date, name
and address

Signature of Architect
with date, name and
address

Signature of Engineer/
Structural Engineer with
date, name and address

APPENDIX A-8

[See rule 21]

**DECLARATION BY THE ARCHITECT FOR OBTAINING
COMPLETION CERTIFICATE (FOR BUILDINGS HAVING BUILTUP
AREA MORE THAN 500 SQM./ FOR BUILDING HAVING MORE
THAN THREE STORIES)**

The work sanctioned vide letter No dated.....
by (Name of Agency), supervised by me during construction and
it is certified that the work is completed as per approved plans.

Signature of Architect

Name

Address.....

Contact No.....

APPENDIX A-9**[See rule 21]****DECLARATION BY THE BUILDER FOR OBTAINING COMPLETION CERTIFICATE (FOR BUILDINGS HAVING BUILTUP AREA MORE THAN 500 SQM./FOR BUILDING HAVING MORE THAN THREE STORIES)**

I / We have completed the work as per plans approved vide letter No.
..... dated by Sanctioning Authority and
as per design finalised by the Architect and Structural Engineer.

(Note : Use form for submitting completion certificate)

Signature of Builder /Developer
Name.....
Address
Contact No.....

APPENDIX A-10

[See rule 21]

**DECLARATION BY THE STRUCTURAL ENGINEER FOR OBTAINING
COMPLETION CERTIFICATE**

**(FOR BUILDINGS HAVING BUILTUP AREA MORE THAN 500 SQM./FOR
BUILDING HAVING MORE THAN THREE STORIES)**

I / We have supervised the work, as per plans approved vide letter No.
dated..... by Sanctioning Authority during construction and certify that
the same is done as per design prepared by me / us.

Signature of Structural Engineer

Name & Address.....

Contact No.....

APPENDIX A-11**[Rule 22(8)]****FORM FOR SUPERVISION**

I hereby certify that the development, erection, re-erection or material alteration in/of Building No. or the on/in Plot No..... in Colony/ Street mohalla/ bazar / road City shall be carried out under my supervision and I certify that all the materials (type and grade) and the workmanship of the work shall be generally in accordance with the general and detailed specifications submitted along with, and that the work shall be carried out according to the sanctioned plans.

1. Signature of Architect/Structural Engineer/
Engineer/Supervisor/Town Planner :
2. Name of Architect/Structural Engineer/
Engineer/Supervisor/Town Planner :
3. In case of Architect his Registration no.
with the Council :
4. License No. of Structural Engineer/
Engineer/Supervisor/Town Planner :
5. Address of Architect/Structural Engineer/
Engineer/Supervisor/Town Planner :
6. Date of validity of license/
Registration with council :

Date.....

Signature of Architect / structural
Engineer / Engineer/ Supervisor /
Town Planner with Address

APPENDIX A-12**[See rule 115]****SPECIAL PLANNING NORMS FOR LOW INCOME HOUSING****(ECONOMICALLY WEAKER SECTION AND LOWER INCOME GROUP)**

1. **GENERAL.**-(1) The planning and general building requirements in case of Low Income Housing (EWS and LIG] developed as clusters shall be as provided herein. These norms shall be applicable to all such housing projects undertaken by the Government departments and all Public/Private agencies.
 (2) Such development should be as far as possible in clusters of 400 dwelling units, so distributed to maintain the overall densities of the Development Scheme for the area .
2. **PLANNING.**-(1) Type of Development. The type of development for low income housing may be:-
 - (a) plotted development;
 - (b) flatted /Group Housing.
 (2) **Density.**- The maximum density in terms of dwelling units/hectare shall be as provided in the following table –

TABLE

**MAXIMUM DENSITIES OF ECONOMICALLY WEAKER SECTION
AND
LOW INCOME GROUP HOUSING**

[See clause 2 (2)]

S.No.	Density (dwelling Units/hectare)		No. of Storey's
	EWS	LIG	
(1)	(2)	(3)	(4)
(i)	130	85	1
(ii)	250	170	2
(iii)	300	225	3
(iv)	350	260	4

Note:-

1. Vertical incremental housing shall be permitted in single ownership plot.

2. These densities include provision for open spaces, convenient shopping, nursery and all internal roads and pathways, but do not include peripheral road around the cluster.
 3. The minimum density shall be 75 per cent of the above.
 4. The height of the building having four storeys as above shall not exceed 12.5 mtrs.
- (3) (i) **Size of Plot / built up Area :** The plot area or the built up area for Economically Weaker Section and Lower Income Group houses shall be such, as may be decided by the agency. The ground coverage may extend to a maximum of 75 per cent.
- (ii) **Minimum Frontage.**-The minimum frontage of the plot shall be 3.6 mtrs.
- (4) **Height of building:** The height of a building shall be as mentioned in clause of the Appendix 2 (note-4) above, which shall not exceed 12.5 mtrs. In case the height has to be increased beyond 12.5 mtrs. lifts shall be provided. The density in terms of dwelling units per hectare shall be accordingly determined.
3. **General building requirements.**-The following norms shall also be adhered
- (1) **Plinth.**- The minimum height of plinth shall be 30 centimetres from the surrounding ground level.
- (2) **Size of room.**
- (a) **Habitable Room-**
- (i) In the case of one-roomed house, the size of the multipurpose room including space for cooking shall be not less than 10 square meters with a minimum width of 2.4 meters.
- (ii) In the case of two roomed house, the size of a room shall not be less than 6.5 square meters with a minimum width of 2.1 meters:
- Provided that total area of both rooms is not less than 15 square-meters. In case of incremental housing to be developed as a future two roomed house, the total area of rooms to be provided in the initial and later stages shall not be less than 16 square meters.
- (b) **Water Closet/Bath Room.**
- (i) Size of independent water closet shall be 0.9 x 1.0 meters.

- (ii) Size of independent bath shall be 1.0 x 1.2 meters.
- (iii) Size of combined bath and water closet shall be 1.0 x 1.8 meters and this may be permitted in one roomed house.
- (c) **Kitchen:** The size of cooking alcove serving as cooking space shall not be less than 2.4 square meters with minimum width of 1.2 meters. The size of individual kitchen provided in two- roomed house shall not be less than 3.3 square meters with a minimum width of 1.5 meters.
- (d) **Balcony** - The minimum width of individual balcony, where provided, shall be 0.9 meter
- (3) (a) **Minimum Height** -The minimum height of rooms/spaces shall be as follows:-
- (i) Habitable Room - 2.6 meters.
 - (ii) Kitchen - 2.4 meters.
 - (iii) Bath/Water Closet - 2.2 meters.
 - (iv) Corridor-2.1 meters.
- (b) In the case of slopping roofs, the average height of roof for habitable rooms shall be 2.6 meters and the minimum height at eaves shall be 2.0 meters.
- (4) **Lighting and Ventilation.** The openings through windows, ventilators and other for lighting and ventilation shall be as provided in sub-rule (3) of rule 98.
- Note:** The window and other opening shall abut on to open spaces either through areas left open within the plot or the front, side and rear spaces provided in the layouts which shall be treated as deemed to be sufficient for light and ventilation purposes.
- (5) **Stairs:** The following criteria shall be adopted for internal individual staircase:-
- (a) Minimum Width
 - (i) 2 storeyed – straight 0.60 meter
 - (ii) 2 storeyed – winding 0.75 meter
 - (iii) 3 or more storeyed – straight 0.75 meter
 - (iv) 3 or more storeyed – winding 0.90 meter
 - (b) Riser 20.0 cm max.
 - (c) Tread
 - (i) 2 storeyed 22.5 cm min.
 - (ii) 3 storeyed or more 25.0 cm min.

Note: This could be reduced to 20 centimetre as the clear tread between perpend with possibility of open rise as well as nosing and inclined riser to have an effective going of 22.5 centimetre.

(d) **Head Room.** The minimum clear head room shall be 2.1 meters.

(6) **Circulation Area** - Circulation area on any floor including staircase shall not exceed 2.0 square meters/unit where 4 dwelling units are grouped around a staircase and 4.0 square meters/unit where 2 dwelling units are grouped.

4. **Roads and pathways.-** (1) The area under roads and path-ways in such housing projects shall not ordinarily exceed 25 per cent, of the total land area of the project. Access to the dwelling units, particularly where motorised vehicles are not normally expected shall be by means of paved footpaths with right of way of 6 meters and paved-way of minimum 2 meters only. The right of way shall be adequate to allow for the plying of emergency vehicles and also for road side drains and plantation. Where motor able access-ways are not provided and pedestrian path-ways are provided, the minimum width of such pedestrian pathway shall be 3 meters with maximum length of 100 meters.

(2) The community open spaces shall not be less than 0.2 Hectares per thousand persons, one nursery school of 0.1 hectare shall be provided for a population of 1500 and shopping centers at 4 shops per thousand population will be provided.

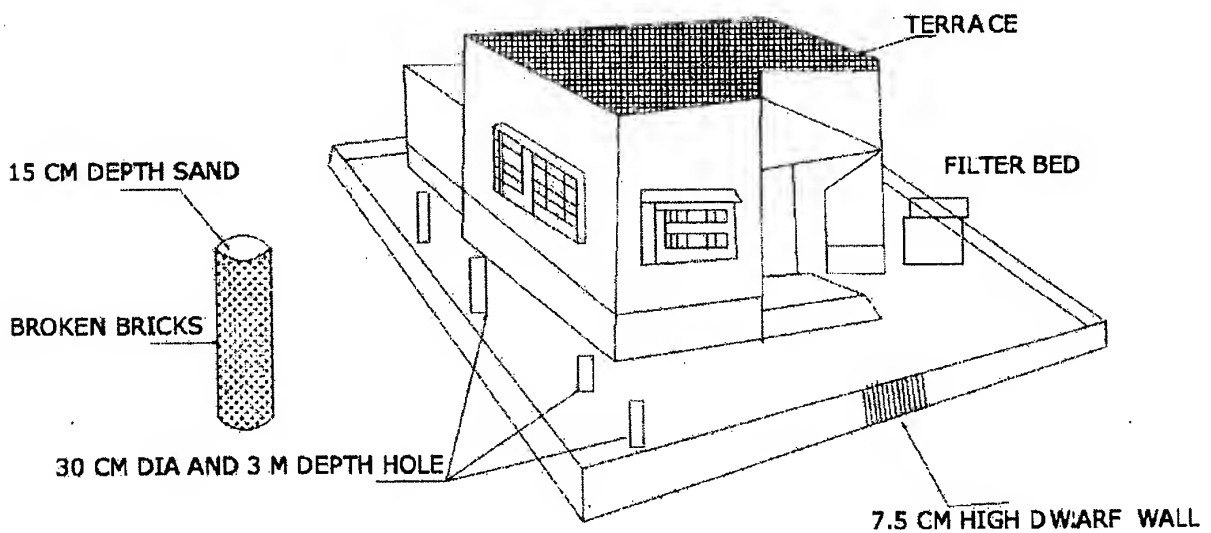
5. **Other requirements.-** (1) One water tap per dwelling unit may be provided where adequate drinking water supply is available. If supply is inadequate, public hydrants shall be provided. In the absence of piped water supply, it could be done through hand pumps.

(2) The infrastructural services shall be provided before the plots are handed over to the individual owners.

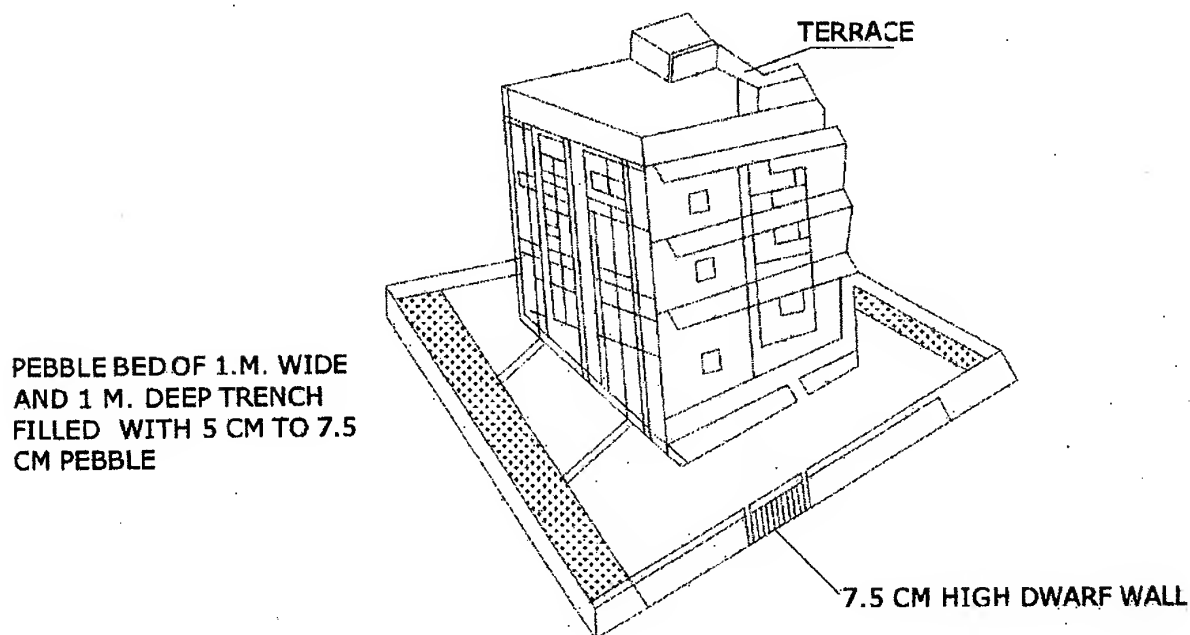
6. **Site and services schemes.-**(1). Services would have to be laid by the agency concerned as per the provisions of these rules.

(2) The agency may instead of building the houses provide for site and services schemes. Such scheme shall provide for the following :-

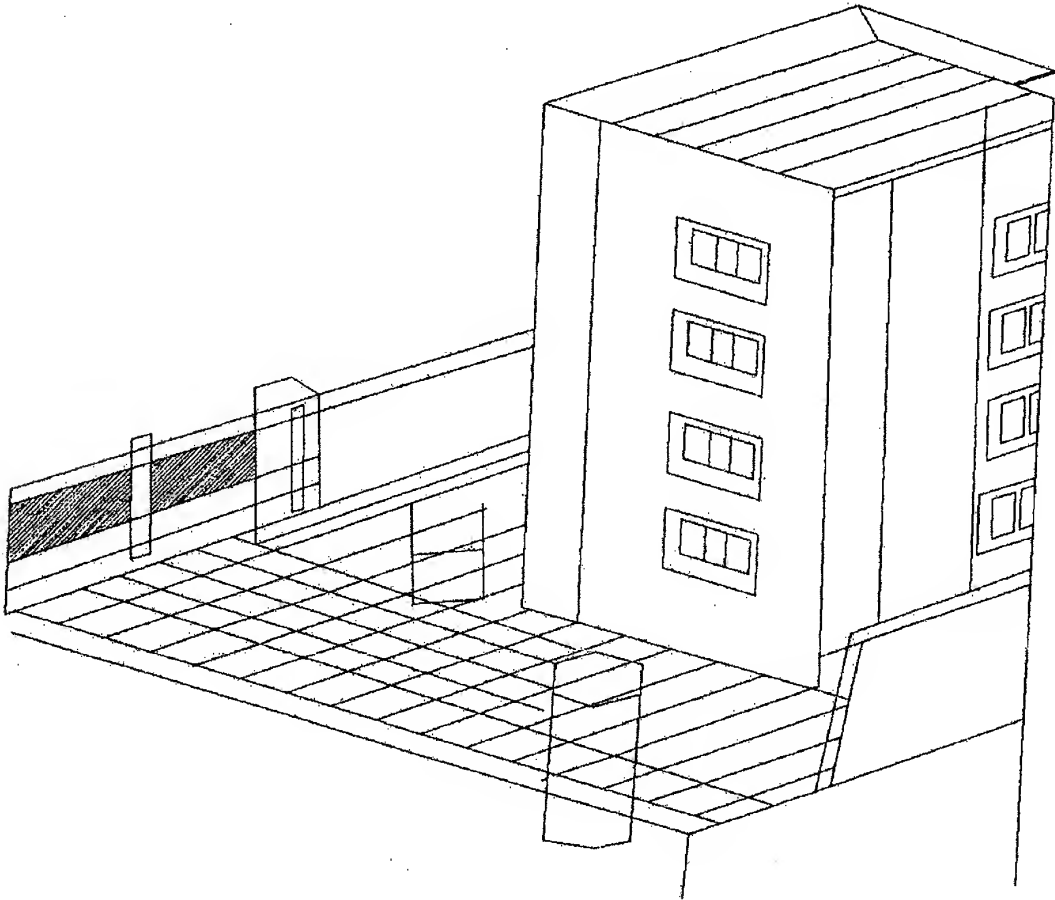
- (a) infrastructure needed for a permanent housing in accordance with the provisions hereinabove;
- (b) a service sanitary core in the plot; and
- (c) temporary construction on a developed plinth.

APPENDIX- A-13**[See rule 97 (4)]****RAIN WATER HARVESTING THROUGH PERCOLATION PITS****(Individual House)**

Dig a number of 3 mtr. deep and 30 cm dia percolation pits at an interval of 3 mtrs. around the plinth fill them up with broken bricks and pack the top 15 cm. with river sand. Erect 7.5 cm. high dwarf walls entrance to facilitate recharge.

APPENDIX- A-14**[See rule 97(4)]****RAIN WATER HARVESTING THROUGH PEBBLE BED (Building Complexes)**

On the three sides along the inner periphery adjoining the compound wall, dig 1m. wide pit to a depth of 1.5 m. and fill it with 5 to 7.5 cm. sized pebbles let the rain water falling on the terrace flow into this pebble bed.

APPENDIX- A-15**[See rule 97(4)]****RAIN WATER HARVESTING THROUGH SERVICE
WELL CUM RECHARGE WELL**

Provide well of 1.2 m dia for a depth of 10.0 m and divert the rainwater from the terrace into the well through rainwater down take pipes. Divert the rain water falling around the open space surrounding the building to the frontage where in a gutter is provided for a depth of 1.0 M and a width of 0.6 M with perforated slabs. The rain water collected in the gutter in front of the entrance is discharged into another recharge well of 1.2 M dia with 10.0 m. deep provided hereby through necessary piping arrangements.

APPENDIX- A-16
[Rule 100(1)]
On Plot Parking Spaces

- (A) (1) The spaces to be left out for on- plot parking as given in (B) to (I) shall be in additions to the open spaces left out for lighting and ventilation purposes as given in rule 98. However, one row of car parking may be provided in the front open space of 12 meters without reducing the clear vehicular access way to less than 6 meters.
- (2) Further 50 per cent of the open spaces required under these rules around buildings may be allowed to be utilized for parking or loading or unloading spaces, provided that minimum distance of 4.5 meters around the building shall be kept free from any parking, loading or unloading spaces.
- (B) Each On-Plot parking space provided for motor vehicles (car) shall not be less than 13.75 square meters area and for scooters and cycles the parking spaces provided shall not be less than 1.25 square meters and 1.00 square meter, respectively.
- (C) For buildings of different occupancies, On-Plot parking space for vehicles shall be provided as stipulated below:-
- (1) Motor Vehicles Equivalent car space shall be provided as specified in the following Table for parking motor vehicles (cars).

TABLE
On- Plot Parking Spaces
Clause - C(1)

Sr. No.	Occupancy	Population more than 7,50,001	Population 3,00,001 to 7,50,000	Population 50,001 to 3,00,000	Population less than 50,000
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1.	Residential	@ 100 sq.m built up	@ 125 sq.m. built up	@ 150 sq.m. built up	@175 sq.m. built up
2.	Educational	@ 125 sq.m. built up	@ 150 sq.m. built up	@ 200 sq.m. built up	@ 200 built up

Sr. No.	Occupancy	Population more than 7,50,001	Population 3,00,001 to 7,50,000	Population 50,001 to 3,00,000	Population less than 50,000
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
3.	Institutional (Medical)	@ 75 sq.m. built up	@ 100 sq.m. built up	@ 125 sq.m. built up	@ 150 sq.m. built up
4	(i) Assembly Halls, Cinema	Every 15 seats	Every 20 seats	Every 30 seats	Every 50 seats
	(ii) Restaurant	@ 50 sq.m. built up	@ 75 sq.m. built up	@ 100 sq.m. built up	@ built up
	(iii) Marriage Halls, Community Hall	40% plot area in front	35% plot area in front	30% plot area in front	25% plot area in front
5.	Business office and firms for Private business.	@ 75 sq.m. built up	@ 100 sq.m. built up	@ 125 sq.m. built up	@ 150 built up
	(ii) Public/or semi-public offices	@ 75 sq.m. built up	@ 100 sq.m. built up	@ 125 sq.m. built up	@ 150 built up
6.	Mercantile	@ 50 sq.m. built up	@ 75 sq.m. built up	@ 100 sq.m. built up	@ 125 built up
7.	Industrial	@ 75 sq.m. built up	@ 100 sq.m. built up	@ 125 sq.m. built up	@ 150 built up
8.	Storage	@ 75 sq.m. built up	@ 100 sq.m. built up	@ 125 sq.m. built up	@ 150 built up

Note (1). The requirements for On-plot parking for city with a population of more than 7,50,000 shall be broadly based on column (3) and appropriately assessed keeping in view the increased traffic generated, the traffic pattern as well as the nature of vehicles in the city.

(2) Other type of vehicles. For non-residential building, in addition to the

parking areas provided in (a) above, 25 to 50 percent additional parking space may be provided for parking other types of vehicles keeping in view the nature of traffic generated in the city.

- (D) On-Plot parking space shall be provided with adequate vehicular access to street and the area of drives, aisles and such other provisions required for adequate manoeuvring of vehicles shall be exclusive of the parking space stipulated in these rules.
- (E) If the total parking space required by these rules is provided by a group of property owners, such use of this space may be construed as meeting the On-Plot parking requirements under these rules, subject to the approval of the Authority.
- (F) In case of buildings used for Mercantile, Commercial, Industrial and storage purpose, additional parking space of 3.5 meters x 7.5 meters for loading and unloading activity shall be provided at the rate of one such space for each 1000 square meters of floor area or fraction thereof.
- (G) Parking spaces shall be paved and clearly marked for different types of vehicles.
- (H) In the case of parking spaces provided in basements, at least two ramps of adequate width and slope shall be provided, located preferably at the opposite ends with a slop not more than 1:10 meters.
- (I) In case of plotted residential development parking requirement shall be calculated on the basis of one car space for every 101 to 199 Sq Meters built up area of houses.

APPENDIX- A-17
[See Rule 100(1)]
EQUIVALENT CAR SPACE (ECS)

- 1- **Planning of Parking Area.** While planning the parking, minimum 25 per cent, of the open space may be left for landscaping (soft surface) and the same shall not be counted towards the calculations of parking space.
- 2- **Calculation of the parking area.** The total parking area provided in terms of equivalent car space shall be calculated by adding the sum of the following:-
 - (a) basement in sq. mtrs. divided by 35 sq. mt.;
 - (b) overground covered parking (podium/stilt) in sq. mtrs. divided by 30 sq. mt.; and
 - (c) open spaces in sq. mtrs. divided by 25sq. mt.

APPENDIX – A-18
Return for the self-assessment of property tax
(Rule 123)

1. Name of the owner of the property (with father's Husband's name and permanent address Telephone No. if any) _____
2. Full address of the property, where it is situated. _____
3. Built up Constructed area : (Sqmt.) _____
4. Whether building is pakka or kachcha _____
5. Property is residential or commercial or industrial _____
6. Area of the open land which is in the use only for the commercial or industrial purpose. (Sqmt) _____
7. Per square meter rate of property tax as determined by the agency for calculation of property tax _____
8. Property tax payable on the annual letting value _____
9. Water tax (amount of percentage of property tax determined by the agency) _____
10. Consolidated amount of general sanitation tax, general lighting tax and general fire tax the amount of percentage of property tax determined by the _____
11. Amount of surcharge if payable _____
12. Total amount being paid to the agency fund (Total of 8+9+10+11 (In figures and words) _____

Note :- For each property separate return shall be filled in.

Signature of the owner of
the property

Verification

I..... Son of..... resident of..... do verify that the information given in the return is true and that I am the owner of the building/land for which I have given the return.

Signature of the owner of
Building/land

Receipt

Received the return along with the copy of the receipt of amount paid/challan relating to the year.....

Signature of the recipient
Officer/employee
(Indicate full name and designation)

Explanations :-

- 1) "Constructed area" means the built up constructed area of each floor of the house owned by the owner of buildings/land.
- 2) "Commercial or Industrial" means such building or land on which any business is carried-on, shop is being run, workshop is established, trade, business is being done or any other similar activities are being conducted or reserved for such activities.
- 3) (a) on the basis of quality of construction –
 - (i) Building having roof made by R.C.C., R.B.C. or stone.
 - (ii) Building having roof made by sheets of cement or iron or tiles;
 - (iii) Other semi-pakka or kuccha building which does not fall under sub-clause (i) or (ii).
- (b) on the basis of use –
 - (i) Building/lands for the purpose of commercial or industrial;
 - (i) Building/lands for the purpose of residential;
- 4) The land where cultivation is going on and the vacant land attached to the building (Marginal open space) shall be exempted for the purpose of calculation of annual letting value.
- 5) Adoption of resolution by the Agency :- It shall be essential for every Agency to adopt a resolution as per provisions of rule 118 and 119, within maximum six months from the date of commencement of each financial year .

- 6) Self assessment of the property tax.- Every owner of the building or land of the scheme area shall himself calculate the amount of the property tax as per the rates in resolution published by the Agency as per provisions of rule-122 and by adding the amount of water tax and the consolidated amount of general sanitary cess, general lighting tax and general fire tax as determined under rule 131, in the amount of property tax payable and after indicating the information in the return appended to these rules, deposit the consolidated amount of the aforesaid taxes in the office of the Agency within the prescribed time along with the return.
- 7) (a) If any person is the owner of more than one house or land in the Scheme Area, then every such owner shall pay the amount along with the separate return for each house or land.
(b) If the owner of the building or land finds any mistake in the return filed by him as above, then such owner of building or land may submit the revised return within sixty days from the date on which he had submitted the return and if the amount of property tax exceeds according to the revised return, then he shall deposit such amount in the agency along with the revised returns.

Provided that if the amount of property tax deposited earlier exceeded according to the revised return, then he may demand to refund such excess amount and after scrutinizing if the demand is found to be correct, then the agency officer shall order to refund such excess amount.

FORM-I
(See rule 7)

Notice for publication of Draft Scheme Area

Notice is hereby given that the draft scheme area for _____ (region) has been prepared in accordance with the provisions contained in Section-4 of the Madhya Pradesh Investment Region Development and Management Act, 2013 and a copy thereof is available for inspection at,-

1.
2.

(Mention names of the concerned district offices of agency, Divisional Commissioner(s) and District Collector(s) where copies are available)

during office hours. If there be any objection or suggestion with respect to the draft scheme area, it shall be submitted in writing to the (office of the Agency) mentioned hereinabove before the expiry of thirty days from the date of publication of this notice in the "Madhya Pradesh Gazette" for due consideration.

Date :.....

Chief Executive Officer
(Name of the Agency)

FORM-II

(See rule 9(2))

Notice of Publication of Draft Development Scheme

Notice is hereby given that the Draft of Development Scheme Area for (Name of scheme area) has been published in accordance with the provisions of sub-rule (2) of rule 9 of the Madhya Pradesh Investment Region Management and Development Rules, 2016, a copy thereof is available for inspection at,-

1.....

2.....

(Mention names of the concerned district offices of agency, Divisional Commissioner(s) and District Collector(s) where copies of the draft are available)

during office hours. If there be any objection or suggestion with respect to the said draft scheme, the same may be submitted in writing to the abovementioned district office (s) of (name of the agency) before the expiry of thirty days from the date of publication of this notice in the Madhya Pradesh Gazette for due consideration.

Place :

Date :

Chief Executive Officer
(Name of the agency)

FORM - III

[See rule 9(3)]

Notice of Publication of Final Investment Region Management and Development Scheme under Section 8(2) of the Act

NOTICE

The Investment Region Management and Development Scheme namely ----- for the area ----- as approved under Sub-Section 2 of Section 8 of the Madhya Pradesh Investment Region Management and Development Act, 2013 is hereby finally published under sub-rule 3 of Rule 9 of **The Madhya Pradesh Investment Region Development & Management Rules, 2016** for the information of the general public and copies of the said scheme are available for inspection during office hours for 90 days at the following offices :-

1.
2.

(Mention the names of the offices of the agency where such copies are available)

Chief Executive Officer

(Name of the agency)

FORM - IV
[See rule 10 (3)]

**(Name of the Agency)Form of agreement between the agency
 and owner(s) to acquire land for the implementation of the
 scheme.**

This Agreement (hereinafter called the Agreement) is made on the day of year, between, on the one hand Chief Executive Officer of name and address of the Agency (hereinafter called the agency which expression shall include its respective successors and permitted assigns, unless the context otherwise requires) and, on the other hand Sh./Smt/M/s..... (name and address of the owner) (hereinafter called the Owner which expression shall include their respective successors and permitted assigns unless the context otherwise requires).

Whereas

- (a) The Agency is duly established under the-----
- (b) Under Section 5 of the Act, the Agency is authorized to prepare Investment Region Management and Development schemes and accordingly it notified a Development Scheme, whose details are mentioned in Annexure-A.
- (c) After following the procedure prescribed, the Scheme under sub-section (2) of Section 8 of the Act was finally published in the Madhya Pradesh Gazette Partdated
- (d) According to the provisions of section 9 of the Act read with rule 10 of Madhya Pradesh Investment Region Management and Development Rules, 2016, the Agency has right to acquire the land lying within the scheme area through agreement or otherwise from the land owner.
- (e) The Agency vide its letter no. dated (Annexure-B) had asked the Owner to enter into this agreement on the terms and conditions mentioned therein.
- (f) The owner in response to recital (e) above has consented in writing vide his letter dated received at inward no. dated (Annexure-C) to surrender the title and peaceful possession of his land free from all encumbrances (hereinafter called the Surrendered land) in

favour of the Agency and the details of said land are given below:

(Describe the details of the surrendered land here)

- (g) The Agency in lieu of the surrendered land has agreed in writing vide its letter no. dated (Annexure-D) to transfer the title and peaceful possession free from all encumbrances the developed plot(s) as described herein below in favour of the owner (Hereinafter called the transferred plot).

[Describe the details of the transferred plot(s) here (i.e plot number, location, size/area of each of the transferred plots). In case either of the details cannot be mentioned for reasons to be recorded the total area of the transferred plot(s) should be mentioned]

.....

- (h) The owner has furnished an affidavit stating that no litigation of any kind or any civil or criminal case with respect to the surrendered land is pending in any court of law nor has it been encumbered in any manner whatsoever, in a format as prescribed by the agency.

Now, therefore, the parties hereto hereby agree as follows:

1. Definitions and Interpretation.- The words and expressions defined in this Agreement shall, unless the context otherwise requires, have the meaning hereinafter respectively assigned to them,-
 - (a) "Act" means the Madhya Pradesh Investment Region Management and Development Act, 2013;
 - (b) "applicable laws" means the laws and any other instruments having the force of law in India;
 - (c) "Agreement" means this Agreement, together with all the Annexures ;
 - (d) "dispute" shall have the meaning as set forth in clause 26 of this Agreement;
 - (e) "Government" means the Commerce, Industries and Employment Department, Government of Madhya Pradesh;
 - (f) "Party" means the agency or the Owner, as the case may be,
 - (g) "Parties" means both "the agency as well as the

Owner;

- (h) **"Third Party"** means any person or entity other than the agency and the Owner.
 - (i) **"development"** means all such works to be executed for completing the Scheme and shall include but not limit to construction of roads, sewerage, power supply, drainage, water supply etc. in the Scheme area.
 - (j) **"Scheme"** means as defined in the Act and described in Annexure-A hereinabove and shall include any amendments that may have been made from time to time.
 - (k) **"surrendered land"** means the land of the owner which falls within the Scheme boundaries whose peaceful title and possession the owner has agreed to transfer to the agency and the same has been described in recital (f) above.
 - (1) **"transferred plot"** means the plot whose peaceful title and possession the agency has agreed to hand over to the owner in lieu of the surrendered land and the same has been described in recital (g) above.
2. The development of the land situated in the Scheme boundaries, including the surrendered land, shall be undertaken by the agency in accordance with the lay out as finalised during the preparation of final scheme with subsequent amendments, if any.
 3. The transferred plot shall, as far as possible, be located on the surrendered land. However, the location will be determined solely by the agency in its wisdom and discretion and the same shall not be questioned by the Owner. However, the agency may, for reasons to be communicated in writing to the Owner, change the location and dimensions of the transferred plot.
 4. The agency shall have the first right to select the plots that it would retain in lieu of development done by it.
 5. The Owner shall not make demands regarding location and dimensions of the transferred plot and the same shall be the sole discretion of the agency.
 6. If subsequent to the execution of this agreement, any dispute with regard to the surrendered land is raised by any party in any court of law or if the agency discovers that any such

dispute existed at the time of execution of this agreement, it shall neither transfer the title nor handover the possession of the transferred plot to the Owner. Only after the agency is satisfied that no such dispute exists any longer, it shall execute the instrument necessary under the law to effect the transfer of the title of the transferred plot to the owner.

7. In case the owner intends to transfer, wholly or partly by registered deed, the title of his surrendered land before any action has been taken under clause 9 hereinbelow, he shall furnish the details of such proposed transfer to the Authority and obtain formal permission so to do. The agency may grant permission for such transfer only after the buyer furnishes his consent to continue to abide by the terms and conditions of this agreement which would be applicable to his share in the title of the surrendered land as the permitted assign of the owner. This agreement shall be deemed to have been accordingly modified. The agency may, in such case also enter into a separate agreement with regard to the surrendered land or its part thereof which has been sold off to such buyer as mentioned hereinabove.
8. The Owner shall not create any encumbrance of any kind on the surrendered land after the execution of this agreement.
9. The Owner shall transfer the title of the surrendered land in favor of the agency when so demanded by agency without fail or delay by executing the necessary instrument. He shall also assist the agency in getting the necessary mutation done in the land records.
10. The Owner shall not take recourse to any legal action against the agency with respect to the location or dimension of transferred plot or change in layout or delay in the transfer of the title of the surrendered land or the transferred plot mentioned in this agreement or any other matter connected therewith or incidental to.
11. Where the owner is a society the title and peaceful possession free of all encumbrances of transferred plot shall be handed over by the agency to the society and not to any of its members.
12. The cost of registration and stamp duty and all other incidental expenses involved in executing the necessary instruments for surrender of land to the agency and the

- transfer of transferred plot to the owner shall be borne by the agency.
13. The possession and title of the transferred plot shall be handed over to the owner by the agency after completing the development works around such plots or within a period of three years of execution of this agreement, whichever is earlier. However if the owner demands that the possession and title of the transferred plots be handed over earlier the agency in its discretion may, if it considers appropriate, do the same without either waiting for the development to complete or expiry of the said period of three years.
 14. **Effectiveness of Agreement.-** This Agreement shall come into force on the date on which it is signed.
 15. **Governing law and jurisdiction.-** This Agreement shall be construed and interpreted in accordance with and governed by the laws of India, and the courts at (name of the district in which the agency is situated) shall have exclusive jurisdiction over matters arising out of or relating to this Agreement.
 16. **Language.-** All notices required to be given by one Party to the other Party and all other communications, documentation and proceedings which are in any way relevant to this Agreement shall be in writing either in Hindi and/ or English language.
 17. **Notices.-** Any notice or other communication to be given by any Party to the other Party under or in connection with the matters contemplated by this Agreement shall be in writing and shall,-
 - (a) in the case of the Owner, be given by facsimile and by letter delivered by hand or by speed post at the address given and marked for attention of the Owner or to such other person as the Owner may from time to time designate by notice to the agency :
 Provided that notices or other communications to be given to an address outside (name of the district in which the agency is situated) shall be sent by a registered acknowledgement due or speed post or facsimile to the Owner or to such other person as the Owner may, from time to time designate by notice to the agency;
 - (b) in the case of the agency, be given by facsimile and by

letter delivered by hand and be addressed to the agency with a copy delivered to the agency's representative or to such other person as the agency may from time to time designate by notice to the Owner :

Provided that, if the Owner stays out of (name of the district in which the agency is situated) it may send such notice by facsimile and by registered acknowledgement due or speed post; and

- (c) any notice or communication by a Party to the other Party, given in accordance herewith, shall be deemed to have been delivered in the normal course of post and it ought to have been delivered.

18. Authorized representatives.- (1) The agency may, from time to time, designate an official as the authorized representative of the agency who will be nominated by the Chief Executive Officer of the agency. Any action required or permitted to be taken and any document required or permitted to be executed under this Agreement by the Authority may be taken or executed by the officials so authorized.

(2) The Owner may designate its authorized representative who may take any action required or permitted to be taken, and any document required or permitted to be executed under this Agreement.

19. Entire Agreement.- This Agreement and the annexures together constitute a complete and exclusive statement of the terms of the agreement between the Parties on the subject hereof and no amendment or modification hereto shall be valid and effective unless such modification or amendment is agreed to in writing by the Parties and duly executed by persons especially empowered by the respective Parties. All prior written or oral understandings, offers or other communications of any kind pertaining to this Agreement are abrogated and withdrawn.

20. Termination of Agreement.- In case the Scheme is modified or abrogated by the orders of the State Government or by order of any court of law this agreement shall be terminated by the agency under intimation in writing to the Owner. In such event, the peaceful title and

possession of the surrendered land shall, as far as possible, be returned to the Owner and where this is not possible for reasons beyond the control of the agency, the owner shall be paid such compensation, as may be decided by the agency. The agency-while determining the compensation shall consider the claims of the Owner and provide him an opportunity of being heard.

21. **Modification of Agreement.-** Modification of the terms and conditions of this Agreement may only be made by written agreement duly executed by the agency and the Owner. The representatives mentioned in clause 18 hereinabove shall not be authorized to make any such modification.

22. **Force Majeure. -**

(1) **Definition.**

- (a) "Force Majeure" means an event which is beyond the reasonable control of the agency and which makes the performance of its obligations hereunder impossible or so impractical as reasonably to be considered impossible in the circumstances and includes, but is not limited to war, riots, civil disorder, earthquake, fire, explosion, storm, flood or other adverse weather conditions, strikes, lockouts or other industrial action (except where such strikes, lockouts or other industrial action are within the power of the Party invoking Force Majeure to prevent), confiscation or any other action by Government agencies or courts of law.

- (b) Force Majeure shall not include any event,-

- (i) which is caused by the negligence or intentional action of agency or its agents or employees; and
- (ii) any event which could reasonably have been expected to foresee (taken into account at the time of the conclusion of this Agreement).

- (c) Force Majeure shall not include insufficiency of funds or failure to make any payment required hereunder.

- (2) **No breach of Agreement.** The failure of agency to fulfil any of its obligations shall not be considered to be a breach of or default under this Agreement insofar as such inability arises from an event of Force Majeure :

Provided that the Party affected by such an event has taken all reasonable precautions, due care and reasonable alternative measures, with the objective of carrying out the

terms and conditions of this Agreement.

(3) **Measures to be taken.**

- (a) The agency if affected by an event of Force Majeure shall take all reasonable measures to remove its inability to fulfil its obligations with minimum delay.
- (b) The agency shall notify the Owner of such event as soon as possible, and in any event not later than 14 days following the occurrence of such event, providing evidence of the nature and cause of such event and shall similarly give notice of the restoration of normal conditions, as soon as possible.
- (c) The Parties shall take all reasonable measures to minimize the consequences of any event of Force Majeure.

(4) **Extension of time.** Any period, within which the agency was liable to complete any action or task pursuant to this Agreement shall be extended for a period equal to the time during which it was unable to perform such action as a result of Force Majeure.

(5) **Consultation.** Not later than 30 days, the agency has, as a result of an event of Force Majeure, become unable to fulfil its obligations under this agreement, the Parties shall consult with each other with a view to agreeing on appropriate measures to be taken in the circumstances.

23. **Good Faith.-** The Parties undertake to act in good faith with respect to the rights of each other's under this Agreement and to adopt all reasonable measures to ensure the realization of the objectives of this Agreement.

24. **Operation of the Agreement.** The Parties recognize that it is not possible to provide for every contingency in this Agreement which may arise during the life of the Agreement, and the Parties hereby agree that it is their intention that this Agreement shall operate fairly between them, and without detriment to the interest of either of them and that, if during the term of this Agreement either of the Parties believes that this Agreement is operating unfairly, the Parties will use their best efforts to agree on such action as may be necessary to remove the cause of such unfairness, but failure to agree on any action pursuant to this Clause shall be subject to arbitration in accordance with clause 25 hereunder.

25. Dispute resolution. -

- (1) **Amicable settlement.-** The Parties shall use their best efforts to settle amicably all disputes arising out of or in connection with this Agreement or the interpretation thereof.
- (2) Any dispute, difference or controversy of whatever nature howsoever arising under or out of or in relation to this Agreement (including its interpretation) between the Parties, and so notified in writing by either Party to the other Party the Dispute" shall, in the first instance, be attempted to be resolved amicably.
- (3) The Parties agree to use their best efforts for resolving all disputes arising under or in respect of this Agreement promptly, equitably and in good faith and further agree to provide each other with reasonable access during normal business hours to all non-privileged records, information and data pertaining to any dispute.

26. Arbitration.- Any dispute which is not resolved amicably by conciliation, shall be referred to the Board of the agency who shall give its decision within 60 days.

27. Right to acquire land.- If at any time before the title of the surrendered land is transferred to the agency under clause 9 hereinabove, the Owner fails to fulfil his obligations under this agreement, the agency may, notwithstanding anything contained in this agreement, send a notice of termination of the Agreement to the Owner asking him to fulfil the obligation within 15 days failing which the agreement shall stand terminated. Thereafter the agency may request the Collector to acquire the land in question under the Right To Fair Compensation And Transparency In Land Acquisition, Rehabilitation And Resettlement Act, 2013 (No. 30 of 2013).

In witness whereof, the Parties hereto have caused this Agreement to be signed in their respective names as on the day and year first above written.

SIGNED. SEALED AND DELIVERED

1. For and on behalf of agency (Give details of agency)

Signature:.....

Name:.....

Designation:.....

Address:

2. For and on behalf of owner

Signature:.....

Name:.....

Address:

In the presence of : (Witness)

Signature:..... Signature:

Name:..... Name:.....

Designation:..... Designation:.....

Address: Address:

FORM - V
[See rule 27 (A) (1)]
APPLICATION FORM FOR MERGER OF PLOTS.

To,

Sir,

I /we apply for permission to merge the following :-

Plot no. with use premises located in which forms a part of the final approved scheme notified on dated and whose owner is with :-

(i) Plot no. with use premises located in which forms a part of the final approved scheme notified on dated whose owner is

Or

(ii) land situated at (Khasra No.) (Village) (Area)

(Town) with land use classification (strike out whichever is not applicable)

I, submit herewith the following documents duly signed by me/us and (Name in Block letters) the Architect / Structural Engineer / Engineer/ Supervisor/ Town Planner, License No.....

1. One Copy of Sanctioned Plan.
2. Site Plan.
3. Land Use as indicated in development Scheme.
4. Certified Khasra Aks of the land (showing boundaries and other adjoining lands on all sides).
5. Proposed Layout Plan showing merged plots (or plot merged with land).
6. Ownership documents of all plots/land involved.
7. An Affidavit (clearly stating intention, status of possession and that the plot/ land is not a subject matter of litigation in court of law).
8. Copy of the receipt of fee paid.

9. List of the owners of the adjacent plots.

I /we, request that the merger may be approved.

Signature of the Owner (s).....

Name(s) and

Addresses of the owner(s).....

Contact ..no.....

E-mail ID

Date :.....

FORM – VI
[See rule 27 (B)(1)]

APPLICATION FORM FOR DIVISION OF A PLOT.

To,

.....
.....

Sir,

I/we owner of plot No..... with land use premises of the final approved scheme notified on dated —— for development of on land bearing Khasra nos located at Town/locality /village, submit herewith the following documents duly signed by me and (Name in block letters) the Architect / Structural Engineer / Engineer / Supervisor / Town Planner, License No.....

1. One copy of sanctioned plan.
2. Site Plan.
3. Proposed Layout Plan after division of Plots.
4. Ownership /title documents.
5. Copy of receipt of fee paid.
6. An Affidavit clearly stating intention, status of possession and that the land is not a subject of litigation in any court of law.
7. List of the owners of the adjacent plots.

I/We, request that the division of the plot may be approved.

Signature of the Owner(s)
Name(s)
and Addresses of the owner(s)
Contact No.....
E-mail ID
Date:

FORM VII
(See rule 30)

(Name and Address of the Agency having jurisdiction)

**FORM FOR ISSUING LICENSE UNDER MADHYA PRADESH
INVESTMENT REGION DEVELOPMENT AND MANAGEMENT
RULES, 2016 TO WORK AS STRUCTURAL ENGINEER/ ENGINEER
/ SUPERVISOR/ TOWN PLANNER**

License No. _____

Date _____

This license is granted to Shri/ Smt./Ku. _____

(Name and address) _____

_____ to perform the
duties of Structural Engineer/Engineer/Supervisor/Town Planner as laid
down in the Madhya Pradesh Investment Region Development and
Management Rules, 2016 within the jurisdiction of the
(Name of the agency having jurisdiction).

This license shall be valid for permanent period unless the license is cancelled
by the Agency. The licensee has paid the fee Rs. . vide Receipt No.

Book No. _____ Date _____

The license is subject to the conditions set forth hereunder.

Place :

Seal of Authority

**Signature & Designation
of the Authorised Officer
to grant license**

Date:

CONDITIONS

1. The license is non-transferable.
2. The licensee shall display the original copy of this license on a conspicuous place in his/their office and it shall be subject to inspection. by the authorised officers of (agency having jurisdiction) a tall reasonable times.
3. The licensee shall abide by the provisions of the Madhya Pradesh Investment Region Development and Management Rules, 2016 and work strictly within the terms of this license.
4. The competence of the licensee shall be determined by the provisions of the Madhya Pradesh Investment Region Development and Management Rules, 2016.
5. Group or Agency .-When an agency or a group of qualified architect or engineer or town planner is practicing then the qualification and competence of work shall be equivalent to the highest competency of individual in the group or agency.
6. The licensee shall keep all relevant records for the preparation of plans and of supervision work done by him. This record shall be subject to inspection by the authorised officers of the Authority having jurisdiction.
7. The licensee shall put up his signature, name and license number on each document prepared and submitted to the Authority having jurisdiction.
8. This license is subject to the conditions mentioned in the Madhya Pradesh Investment Region Development and Management Rules, 2016 and any breach of any of these conditions will entail cancellation of the license without prejudice to any other legal action against the licensee under any law for the time being in force.

**Signature and Designation
of the Authorised Officer
to grant license**

FORM VIII
(See rule 31)

**FORM FOR SANCTION OR REFUSAL OF PERMISSION FOR
DEVELOPMENT OR BUILDING**

No.....

Dt

To,

Sir,

With reference to your application dated for
grant of permit for the development of land/building in Khasra No
.....on/in Plot No..... in colony/Street.....
Mohalla/BazarCity

I have to inform you that the sanction has been refused by the agency on the
following grounds/ granted by the agency subject to the following terms and
conditions :-

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

Office (Communication) No.

Dated :

Office stamp

Signature of the Authority
Name and Designation,
address of Authority.

FORM -IX
[See rule 35 (2) (d)]

NOTICE FOR COMMENCEMENT OF WORK

To,

The.....

Concerned Agency,

Sir,

I hereby inform that in pursuance of the composite building permission no. dated granted to me, the work of erection/ re-erection/ material alteration shall commence on (date) under the supervision of (Name of the architect) /structural engineer etc.)

Dated :

Signature of Applicant or Owner

Name of Applicant or Owner

(in block letters)

Address of Applicant or Owner.....

FORM - X
[See rule 35 (2)(e)]

NOTICE FOR INSPECTION OF BUILDING AT PLINTH LEVEL

To,
 The.
 Concerned Local Agency,

Sir,

I hereby notify that the erection, re-erection or material alteration in / of building No..... or theon / in plot No in Colony / Street Mohalla / Bazar / Road City for which a notice of commencement was given on has reached plinth level.

You are, therefore, requested to inspect the work within seven days from the date of this notice where after I shall commence construction above plinth level.

The said work is covered vide your permission No..... dated and is being done under the supervision of licensed Architect /Structural Engineer/ Engineer/ Supervisor/ Town Planner (name) license No.....The work is done in accordance with the sanctioned plans.

Dated :

Signature of Applicant or Owner

Name of Applicant or Owner

(in block letters)

Address of Applicant or Owner

FORM – XI
[See rule 35 (2 (f))]

NOTICE REGARDING COMPLETION OF WORK

To,

The
 Concerned Agency,

Sir,

I hereby certify that the development of land, erection, re-erection or, material alteration in/or Building No. or the on / in Plot No in Colony / Street.. Mohalla/ Bazar/ Road has.....been supervised by me and has been completed on :.....according to the plans sanctioned vide No dated.....The work has been completed to the best of my satisfaction, the workmanship and all the materials (type and grade) have been used strictly in accordance with general and detailed specifications. No provisions of Madhya Pradesh Investment Region Development and Management Rules, 2016, no requisition made, conditions prescribed or orders issued there under have been transgressed in course of the work. The land is fit for construction for which it has been developed or re-developed / the building is fit for use for which it has been erected or altered constructed and enlarged. I also enclose the plan of the building completed in all aspects.

I request that the COMPLETION CERTIFICATE may be issued .

Signature of Architect/Structural Engineer/
 Engineer/Supervisor/Town Planner.
 Name of Architect/Structural Engineer/
 Engineer/Supervisor/Town Planner
 (in block letters).....
 Registration No. of council of Architects or
 License No. of Structural Engineer/
 Engineer/Supervisor/Town Planner.
 Signature of the Applicant or owner
 Name and Address of Applicant or owner
 (in block letters)
 Date

FORM - XII
[See rule 35 (2) (g)]

APPLICATION FORM FOR OCCUPANCY PERMIT

To,

The.....

Concerned Agency,

.....

Sir,

The work of erection, re-erection or alteration in/of Building Noor the on / in Plot No in Colony / Street Mohalla / Bazar / Road City has been completed under the supervision of.....Architect/ Structural Engineer / Engineer / Supervisor, Registration /License No..... I may kindly be granted permission for occupancy of the said building.

Date:

Signature of the Applicant

**Name and Address of Applicant
or owner (in block letters)**